

# Jaarrapport 2019

## Woningfonds Hoofddorp C.V.



WONINGFONDS HOOFDDORP IS EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
Verslag van de beheerder .....	3
Jaarrekening .....	8
Toelichting op het jaarbericht .....	11
Toelichting op de balans .....	14
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening.....	18
Overige gegevens .....	21
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	22

### **Beherend Venoot**

Woningfonds Hoofddorp  
Beheer B.V.  
WTC, G-Toren  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam

### **Beheerder**

Annexum Beheer B.V.  
WTC, G-Toren  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam  
Website: [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)

### **Bewaarder**

IQ EQ Depositary B.V.  
Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam

## Verslag van de beheerder

### Inleiding

Woningfonds Hoofddorp CV is in april 2017 opgericht en belegt in 69 appartementen en bijbehorende bergingen aan de Nieuweweg 71 t/m 87. De beoogde looptijd is voor onbepaalde tijd, doch in beginsel tot en met april 2022. Het fonds is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk opbrengst uit de verhuur van de appartementen.

### Afgelopen jaar

Het boekjaar 2019 van het fonds kan wederom aangemerkt worden als een positief jaar. Alle appartementen zijn per 31 december 2019 volledig verhuurd. Het afgelopen jaar hebben 23 huurmutaties plaatsgevonden, waarbij de wederverhuur tot een huurstijging van 0,9% heeft geleid. Bij de 29 bergingen is eveneens geen sprake van leegstand.

In 2019 is er geen groot onderhoud gepleegd aan het complex. De in 2019 onderzochte stankoverlast lijkt – op één woning na – opgelost te zijn door de vervanging van een aantal koppelstukken begin 2020. Deze kosten heeft de installateur ten tijde van de bouw voor haar rekening genomen.

Per 31 december 2019 heeft een externe waardering plaats gevonden van het object en is de waarde vastgesteld op € 11,7 miljoen (2018: € 10,7 miljoen). Dit is een waardestijging van circa € 1,0 miljoen, wat overeenkomt met 9,3%, ten opzichte van de interne waardering van 31 december 2018. Aangezien de grondslag voor de waardering van het vastgoed de verkrijgingsprijs (inclusief kosten koper) of lagere marktwaarde is, blijft de waardering van het vastgoed in de jaarrekening 2019 op verkrijgingsprijs.

### Resultaten

Het netto resultaat van boekjaar 2019 is ten opzichte van het prospectus circa € 13.000 hoger.

Omdat het vastgoed gewaardeerd wordt op verkrijgingsprijs is de positieve herwaardering van het vastgoed op basis van de interne waardering niet meegenomen in het indirect beleggingsresultaat. Het indirect beleggingsresultaat bestaat uit afschrijvingen van immateriele vaste activa en amortisatie van de financieringskosten.

De resultaten worden hieronder uiteengezet:

Resultaat boekjaar 2019	Actueel	Prospectus
Bruto huuropbrengsten	642.312	649.903
Exploitatie-uitgaven	(128.537)	(133.446)
Beheervergoeding	(31.933)	(32.495)
Fondskosten	(35.169)	(31.472)
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>446.673</b>	<b>452.490</b>
Rentekosten (exclusief amortisatie financieringskosten)	(119.913)	(117.975)
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>326.760</b>	<b>334.515</b>
Indirect beleggingsresultaat	(120.512)	(141.349)
<b>Netto resultaat</b>	<b>206.248</b>	<b>193.166</b>

### Intrinsieke waarde

Op 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen € 5.404.127. Er staan 221 participaties uit waardoor de intrinsieke waarde per participatie uitkomt op 24.453.

Het verloop van het eigen vermogen in 2019 is als volgt:

Eigen vermogen	Totaal	Per participatie
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>5.507.279</b>	<b>24.920</b>
Resultaat boekjaar 2019	206.248	933
Uitkeringen in boekjaar 2019	(309.400)	(1.400)
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>5.404.127</b>	<b>24.453</b>

### Uitkering

Tweemaal per jaar zal een uitkering aan de participanten plaatsvinden. In augustus van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het eerste halfjaar, gevolgd door een uitkering in februari over het tweede halfjaar.

Uitkeringen over boekjaar 2019	Totaal	Per participatie
Interim-uitkering in augustus 2019	165.750	750
Slotuitkering in februari 2020	143.650	650
<b>Totaal</b>	<b>309.400</b>	<b>1.400</b>

Het contant rendement bedraagt over boekjaar 2019 5,6% en is hoger dan het prospectus (5,2%).

Cumulatief is daarmee het volgende uitgekeerd:

Cumulatief vanaf oprichting	Totaal	Per participatie
Uitkering over boekjaar 2017	265.200	1.200
Uitkering over boekjaar 2018	287.300	1.300
Uitkering over boekjaar 2019	309.400	1.400
<b>Totaal</b>	<b>861.900</b>	<b>3.900</b>

Het gemiddeld enkelvoudig contant rendement bedraagt, vanaf oprichting, 5,2% per jaar.

### Intern beheersingssysteem

De Directie heeft gedurende het afgelopen boekjaar 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 (w.o. de Wet op het financieel Toezicht). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Woningfonds Hoofddorp C.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan de 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 2019 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

## Beloningsbeleid

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 het nemen van meer risico's dan passend binnen 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.myannexum.nl](http://www.myannexum.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 B.V. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest B.V.	'Identified staff' in senior managementfuncties	'Identified staff' buiten senior managementfuncties
Aantal medewerkers (gemiddelde over 2019)	33	4	0
<b>Beloning</b>	€	€	€
Totaal vaste beloning over 2019	2.662.598	542.593	-
Totaal variabele beloning over 2019	419.796	186.538	-

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

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

In verband met artikel 1:120 tweede lid onder a van de Wet op het financieel toezicht (Wft) melden wij het volgende: geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die € 1 miljoen overschrijdt.

Gedurende het jaar 2019 waren er geen werknemers in dienst van Woningfonds Hoofddorp C.V.

## Risicomanagement

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 en toont daarmee tevens de risicobereidheid.

Risico	Interne limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2019	Verwacht risico 2020
Financieringsrisico	LTV < 50%	Ja	Investering in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Laag	Laag
Liquiditeitsrisico (kostenrisico)	Debt Service Capacity Ratio > 1,25	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Laag	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Tijdig anticiperen op rentevervaldatum financiering door contact met financier(s)	Laag	Laag
Fonds specifiek risico	Cash-Flow planning	Ja	Analyse per halfjaar om de objecten te behouden of te verkopen (hold/sell-analyse)	Laag	Laag
Waarderingsrisico	Jaarlijkse waardering	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering en interne waarderingen	Laag	Laag
Leegstandsrisico	Leegstad < 50%	Ja	Actief beheer objecten	Laag	Laag
Debiteurenrisico (kredietrisico)	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Laag	Laag
Verkoopontwikkeling	Gemiddelde looptijd van contracten	Ja	Actief beheer van de huurdersportefeuille door Asset Managers	Gemiddeld	Gemiddeld

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. Wel blijft het van belang continu actief te blijven monitoren en bij te sturen. Ter beheersing van de risico's is door de beheerder in december 2019 een prognose opgesteld, inclusief liquiditeitsprognose en toetsing van de convenanteisen. Op basis van de financiële prognose, zoals overeengekomen met de financier, is de verwachting van de beheerder dat gedurende het komende jaar de financiële convenanten niet zullen worden gebroken.

## Markt- en waarderingsrisico

De woningmarkt blijft een gecompliceerde markt. Echter, door de panden actief te beheren en een aantrekkelijke markt probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed te waarborgen. De waardering is in belangrijke mate afhankelijk van de leegstand in de portefeuille. Gezien de waardeontwikkeling en de toename van de bezettingsgraad in het afgelopen jaar zien we geen toegenomen risico's.

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Dit kan tevens onder druk komen te staan doordat het aanbod van huurders gering is in bepaalde deelmarkten. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van COVID-19. Dit heeft, tot op heden, vanuit de huurders geresulteerd tot minder opzeggingen van de huur.

Mochten de huurders in problemen komen dan zullen we coulant daarmee omgaan. Gezien het fonds volledig uit woningen bestaat en het fonds financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

### **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 B.V. identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomanagementmonitoring. Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Woningfonds Hoofddorp C.V. 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 risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2019 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Annexum Beheer B.V. 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 B.V., en aan de AIFMD-vereisten. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

### **Vooruitzichten**

De woningmarkt in Hoofddorp is goed. Er is nog immer veel vraag naar betaalbare woonruimte. Wanneer er mutaties zijn, is de verwachting dat vrijgekomen appartementen snel weer zijn weer worden verhuurd.

De beheerder spreekt daarom de verwachting uit om conform prospectus uit te kunnen keren.

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van COVID-19. Dit heeft, tot op heden, vanuit de huurders geresulteerd tot minder opzeggingen van de huur. Mochten de huurders in problemen komen dan zullen we coulant daarmee omgaan. Gezien het fonds volledig uit woningen bestaat en het fonds financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

Amsterdam, 25 maart 2020

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain  
H.F.J. Grevers

# Jaarrekening

## BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	31 december 2019 €	31 december 2018 €
<b>Activa</b>			
<b>Vaste Activa</b>			
Vastgoedbeleggingen	1	9.116.350	9.116.350
Immateriële vaste activa	2	261.171	375.832
		<u>9.377.521</u>	<u>9.492.182</u>
<b>Vlottende Activa</b>			
Vorderingen	3	5.226	17.090
Liquide middelen	4	471.093	471.744
		<u>476.319</u>	<u>488.834</u>
		<b><u>9.853.840</u></b>	<b><u>9.981.016</u></b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen Vermogen</b>			
Participanten kapitaal	5	5.525.000	5.525.000
Wettelijke reserve		261.171	375.832
Overige reserves		129.958	(226.070)
Uitkeringen		(718.250)	(408.850)
Resultaat boekjaar		206.248	241.367
		<u>5.404.127</u>	<u>5.507.279</u>
<b>Langlopende schulden</b>	6	4.247.252	4.285.401
<b>Kortlopende schulden</b>			
Kortlopende schulden en overlopende passiva	7	202.461	188.336
		<u>202.461</u>	<u>188.336</u>
		<b><u>9.853.840</u></b>	<b><u>9.981.016</u></b>



## WINST-EN-VERLIESREKENING OVER HET JAAR 2019

	Ref.	2019 €	2018 €
<b>Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>			
Huuropbrengsten	8	642.312	627.255
		<u>642.312</u>	<u>627.255</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Exploitatiekosten vastgoed	9	128.537	91.115
Beheerkosten	10	31.933	31.267
Rentelasten	11	125.764	127.919
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	2	114.661	114.661
Overige bedrijfskosten	12	35.169	20.925
		<u>436.064</u>	<u>385.887</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		206.248	241.368
Belastingen		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>206.248</b>	<b>241.368</b>

## KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

	Ref.	2019 €	2018 €
<b>Resultaat na belastingen</b>		206.248	241.368
<i>Gecorrigeerd voor:</i>			
Afschrijvingen oprichtingskosten	2	114.661	114.661
Amortisatie financieringskosten	6	5.851	5.851
Mutatie vorderingen	3	11.864	16.447
Mutatie kortlopende schulden	7	14.125	5.359
<b>Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		352.749	383.686
Uitkeringen aan participanten	5	(309.400)	(276.250)
Aflossing hypotheek	6	(44.000)	(44.000)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		(353.400)	(320.250)
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		(651)	63.436
Geldmiddelen per 1 januari		471.744	408.308
Geldmiddelen per 31 december		471.093	471.744
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		(651)	63.436

## Toelichting op het jaarbericht

### Algemeen

#### Activiteiten

De activiteiten van Woningfonds Hoofddorp C.V., statutair gevestigd te Amsterdam op de Strawinskylaan 485, bestaan voornamelijk uit beleggen in onroerende zaken.

De vennootschap is opgericht op 12 april 2017, en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 68708955.

Het doel van de vennootschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen in de appartementen Nieuweweg 71 t/m 87 in Hoofddorp.

#### Fiscale status

De C.V.-overeenkomst is zodanig opgesteld dat de vennootschap voor de Nederlandse belastingheffing wordt aangemerkt als een besloten commanditaire vennootschap. Dit betekent dat onder de huidige belastingwetgeving de vennootschap fiscaal transparant is. De fiscale transparantie heeft tot gevolg dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van de vennootschap worden toegerekend aan de participanten naar rato van hun winstaandeel dat correspondeert met hun kapitaalinbreng in de vennootschap. Derhalve worden de door de vennootschap behaalde resultaten niet bij de vennootschap zelf, maar rechtstreeks bij de participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken. Dientengevolge is in de jaarrekening geen winstbelasting verantwoord. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien toetreding en/of vervanging van participanten, hoewel contractueel slechts mogelijk met toestemming van alle participanten en de beherend vennoten, toch geschiedt zonder dat die toestemming is gegeven.

### Algemeen

#### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Activa en passiva (met uitzondering van het eigen vermogen) worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen waarmee verwezen wordt naar de toelichting.

#### Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat de Beheerder van de vennootschap zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat de Beheerder schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van de investeringen in het directe vastgoed en de exploitatie van het directe vastgoed zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Financiering, aflossingen op financiering en uitkeringen aan participanten zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

### **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

#### **Vastgoedbeleggingen**

Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen historische kosten, d.w.z. de verkrijgingsprijs (inclusief kosten koper bestaande uit notaris- en taxatiekosten en selectie- en acquisitiekosten), verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur van het vastgoed (looptijd van het vastgoedfonds) en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een residuwaarde.

#### **Immateriële vaste activa**

Onder de immateriële vaste activa zijn de initiële kosten en de initiële kosten met betrekking tot fondsinvestering, bestaande uit marketing- en adviseurskosten, oprichtingskosten entiteiten en structureringskosten opgenomen. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

#### **Vorderingen**

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### **Langlopende schulden**

Rentedragende financieringen worden bij het opnemen van de lening in de financiële administratie verwerkt tegen nominale waarde die wordt verondersteld gelijk te zijn aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende financieringen.

Na deze zogenaamde eerste verwerking worden de rentedragende financieringen 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 financiering wordt verantwoord als rentekosten. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende financieringen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

#### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden zijn opgenomen tegen de nominale waarde en hebben een looptijd korter dan een jaar.

## **Grondslagen voor de resultaatbepaling**

### **Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

### **Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen**

Hieronder worden de huuropbrengsten en het netto verkoopresultaat uit hoofde van verkochte woningen verantwoord. De huuropbrengsten worden in het resultaat verantwoord in de periode waaraan deze is toe te rekenen. De resultaten uit verkoop van woningen worden toegerekend aan de periode waarin de woningen door middel van een notariële akte zijn geleverd.

### **Exploitatielasten vastgoed**

Hieronder worden de direct met de exploitatie van de woningen samenhangende kosten verantwoord, zoals onroerendezaakbelasting, onderhoud, property managementkosten, VVE-bijdragen, etc.

### **Beheerkosten**

Hieronder wordt de aan de beheerder toekomende vergoeding verantwoord.

### **Rentelasten**

Hieronder worden de aan het boekjaar toerekenbare rentelasten verantwoord.

### **Verhuurderheffing**

Hieronder wordt de aan het boekjaar toerekenbare verhuurderheffing verantwoord.

### **Overige bedrijfskosten**

Hieronder worden de overige aan de vennootschap toerekenbare kosten verantwoord.

## Toelichting op de balans

### 1. Vastgoed

Hieronder zijn verantwoord de in bezit zijnde woningen, te weten Nieuweweg 71 t/m 87 te Hoofddorp. De samenstelling en het verloop zijn als volgt:

	31 december 2019	31 december 2018
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>9.116.350</b>	<b>9.116.350</b>
<b>Mutaties</b>		
(Des)investeringen	-	-
Bijzondere waardverminderingen	-	-
<b>Saldo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>9.116.350</b>	<b>9.116.350</b>

Per 1 december 2019 heeft de taxatie van het vastgoed plaatsgevonden. De waarde is door MVGM vastgesteld op € 11.725.000 k.k.

Naar verwachting is de restwaarde van het onroerend goed in exploitatie gedurende de looptijd van de C.V. minimaal gelijk aan de aanschafwaarde. Op basis hiervan bedraagt het afschrijvingspercentage 0%.

### 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 vastgoed- beleggingen, de netto huuropbrengsten, toekomstige investeringen, leegstandsontwikkeling, huurincentives, het netto marktrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactiepreizen 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 is 5,5%.

## 2. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn de marketing- en adviseurskosten en de overige kosten die bij de oprichting van de C.V. gemaakt zijn.

	31 december 2019	31 december 2018
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>375.832</b>	<b>490.493</b>
<b>Mutaties</b>		
Afschrijving oprichtingskosten	<u>(114.661)</u>	<u>(114.661)</u>
<b>Saldo</b>	<b>(114.661)</b>	<b>(114.661)</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>261.171</b>	<b>375.832</b>

De immateriële vaste activa worden over een periode van 5 jaar linear afschreven.

## 3. Vorderingen

De vorderingen kunnen als volgt worden weergegeven:

	31 december 2019	31 december 2018
Debiteuren	958	12.822
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>4.268</u>	<u>4.268</u>
<b>Totaal</b>	<b>5.226</b>	<b>17.090</b>

## 4. Liquide middelen

De post liquide middelen betreft een rekening-courant direct opeisbaar en staat ter vrije beschikking van Woningfonds Hoofddorp C.V.

## 5. Eigen vermogen

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

	Participanten kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	<b>5.525.000</b>	<b>490.493</b>	<b>(490.493)</b>	<b>(132.600)</b>	<b>149.762</b>	<b>5.542.162</b>
<b>Mutaties</b>						
Resultaat bestemming	-	-	149.762	-	(149.762)	-
Opname wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	(114.661)	114.661	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	(276.250)	-	<b>(276.250)</b>
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	241.367	<b>241.367</b>
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>5.525.000</b>	<b>375.832</b>	<b>(226.070)</b>	<b>(408.850)</b>	<b>241.367</b>	<b>5.507.279</b>

De mutaties in 2019 in het eigen vermogen zijn als volgt:

	Participanten kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2019</b>	<b>5.525.000</b>	<b>375.832</b>	<b>(226.070)</b>	<b>(408.850)</b>	<b>241.367</b>	<b>5.507.279</b>
<b>Mutaties</b>						
Resultaat bestemming	-	-	241.367	-	(241.367)	-
Opname wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	(114.661)	114.661	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	(309.400)	-	<b>(309.400)</b>
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	206.248	<b>206.248</b>
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>5.525.000</b>	<b>261.171</b>	<b>129.958</b>	<b>(718.250)</b>	<b>206.248</b>	<b>5.404.127</b>

Het kapitaal bestaat per 31 december 2019 uit 221 participaties met ieder een nominale waarde van € 25.000. Ultimo 2019 bedraagt de intrinsieke waarde per participatie € 24.453. De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten. De jaarrekening van 2018 is vastgesteld in de jaarvergadering gehouden op 23 april 2019. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat van 2019 van € 206.248 toe te voegen aan de overige reserves.

## 6. Langlopende schulden

Het verloop van de hypothecaire financiering kan als volgt worden weergegeven:

	31 december 2019	31 december 2018
Verstreckte hypotheek	4.400.000	4.400.000
Aflossingen	(99.000)	(55.000)
Financieringskosten *)	(25.700)	(25.700)
Amortisatie financieringskosten	15.952	10.101
<b>Totaal</b>	<b>4.291.252</b>	<b>4.329.401</b>
Af te lossen binnen 1 jaar	(44.000)	(44.000)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.247.252</b>	<b>4.285.401</b>

\*) De financieringskosten bestaan uit kosten met betrekking tot het afsluiten van de hypotheek, waaronder afsluitprovisie, notariskosten en begeleidingskosten.

Op 31 augustus 2016 is een hypothecaire financiering aangegaan bij ABN Amro Bank N.V.

*Financieringsvoorwaarden ABN Amro Bank N.V.*

Hoofdsom	: € 4.400.000
Rentepercentage	: 3,00% als Loan-to-value > 50%, 2,75% als < 50%
Looptijd	: tot 1 september 2021
Renteberekening	: werkelijk/360
Periodieke aflossing	: van ieder kwartaal wordt er € 11.000 afgelost (1% per jaar van de hoofdsom)



Op de verstrekte financieringen is een tweetal convenanten van toepassing, te weten:

- Debt Service Coverage Ratio, minimaal 1,25
- Loan to Value Ratio maximaal 50%.

Zowel de “Debt Service Coverage Ratio” als de “Loan to Value Ratio” zijn afhankelijk van de informatie in de jaarrekeningen en in het taxatierapport. Over 2019 werd voldaan aan alle convenanten.

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden < 1 jaar :	€ 44.000
Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar :	€ 4.301.000
Schulden >= 5 jaar :	€ 0

#### Zekerheden

Bankhypotheek op het vastgoed, eerste in rang, van € 5.720.000 plus zoals gebruikelijk 40% voor rente en kosten, dus totaal € 8.008.000. Pande recht op de huurinkomsten.

## 7. Kortlopende schulden

De overige schulden en overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31 december 2019	31 december 2018
Kortlopend deel langlopende schulden	44.000	44.000
Crediteuren	968	1.520
Servicekosten	55.130	48.459
Rentelasten	30.226	31.000
Waarborgsommen	60.636	53.246
Overige schulden en kortlopende passiva	11.501	10.111
<b>Stand per 31 december</b>	<b>202.461</b>	<b>188.336</b>

## NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Als bewaarder van de vennootschap treedt op Stichting Bewaarder Woningfonds Hoofddorp, zijnde een stichting naar Nederlands recht.

Bij verkoop van het vastgoedobject zullen de hierop betrekking hebbende kosten, zoals bijvoorbeeld de bemiddelingskosten, de performance fee en de transactiekosten, in rekening gebracht worden aan de B.V. Deze kosten komen nog niet tot uitdrukking in de balans.

De theoretische huuropbrengst voor 2020 is € 642.000, waarbij de huurcontracten maandelijks opzegbaar zijn. Hierdoor zijn de huuropbrengsten 1-5 jaar en > 5 jaar € 0.

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van COVID-19. Dit heeft, tot op heden, vanuit de huurders geresulteerd tot minder opzeggingen van de huur. Mochten de huurders in problemen komen dan zullen we coulant daarmee omgaan. Gezien het fonds volledig uit woningen bestaat en het fonds financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

### 8. Huuropbrengsten

Hieronder zijn verantwoord de aan het boekjaar toerekenbare huuropbrengsten uit hoofde van de exploitatie van de woningenportefeuille.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Theoretische bruto huuropbrengsten	<u>642.312</u>	<u>627.255</u>
<b>Totaal</b>	<b>642.312</b>	<b>627.255</b>

### 9. Exploitatielasten vastgoed

Deze lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Property Managementkosten	33.665	34.270
Vergoeding verhuurmutaties	9.892	7.657
Onderhoudskosten	45.128	14.003
Verzekeringen	7.124	6.000
Onroerende zaak belasting	12.141	12.797
Waterschapslasten en rioolrecht	10.760	6.384
Taxatiekosten	3.328	-
VVE-bijdrage	-	-
Overige exploitatiekosten	<u>6.499</u>	<u>10.004</u>
<b>Totaal</b>	<b>128.537</b>	<b>91.115</b>

### 10. Beheerkosten

Hieronder is de aan Annexum Beheer B.V. verschuldigde vergoeding voor het boekjaar verantwoord.

### 11. Rentelasten

De rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rente hypothecaire leningen	119.913	122.068
Amortisatie financieringskosten	<u>5.851</u>	<u>5.851</u>
<b>Totaal</b>	<b>125.764</b>	<b>127.919</b>

## 12. Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Accountantskosten	8.990	6.750
Overige bedrijfslasten	26.179	14.175
<b>Totaal</b>	<b>35.169</b>	<b>20.925</b>

De accountantskosten 2019 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2018: idem). De controle van de jaarrekening over 2019 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd (2018: idem).

## 13. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

De vennootschap is een overeenkomst aangegaan met de beherende vennoten. In de overeenkomst inzake beheer is vastgelegd dat Annexum Beheer B.V. belast is met het beheer van de vennootschap. De voorwaarden zijn opgenomen in de overeenkomst inzake beheer zoals gevoegd bij het prospectus. De beheerder heeft recht op de volgende vergoedingen ten laste van de vennootschap:

- Beheervergoeding
- Performance fee
- Verkoopkosten
- Property managementvergoeding
- Herfinancieringsfee
- Emissiekosten

### Beheervergoeding

De beheervergoeding bedraagt 5% van de brutohuuropbrengst (exclusief servicekosten) inzake de woningen. Onder beheer worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om de vennootschap te laten functioneren, kortom het managen van de vennootschap in de meest ruime zin.

### Performance fee

De performance fee bij verkoop is 15% van bruto verkoopopbrengst minus het pro rato gedeelte van de verkochte woningen (op basis van oppervlakte m2 van de woning) van de totale fondsinvestering, exclusief liquiditeitsreserve. Deze vergoeding wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie.

### Verkoopkosten

De marktconforme makelaarskosten bij tussentijdse verkoop van woningen en bij verkoop van het restant bezit aan het einde van de looptijd van de vennootschap, die geprognosticeerd zijn op 2% van de brutoverkoopopbrengst.

Bij tussentijdse verkoop en bij verkoop van het restbezit is het de bedoeling dat de 2e beherend vennoot de werkzaamheden daarvoor verricht en daarvoor marktconform wordt vergoed.

## Overige informatie

### Lopende Kosten Factor

De Lopende Kosten Factor (LKF) heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de beheerkosten, verhuurdersheffing en overige bedrijfskosten) 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 afschrijvingskosten en 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.

De LKF wordt als volgt berekend. Het totaal van de exploitatielasten (€ 128.537), beheerkosten (€ 31.933) en de overige bedrijfskosten (€ 35.169), te weten € 195.639 wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde. De gemiddelde intrinsieke waarde is berekend op drie waarnemingsmomenten, 1 januari 2019, 30 juni 2019 en 31 december 2019 en gewogen als (0,5:1:0,5). De aldus berekende gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt € 5.464.071. De Lopende Kosten Factor voor het boekjaar 2019 bedraagt 3,6%.

### Personeel

Gedurende het boekjaar waren er geen personeelsleden in dienst bij de vennootschap.

Amsterdam, 25 maart 2020

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers

## Overige gegevens

### Bestuurdersbelangen

Een aan de beheerder gelieerde partij, t.w. Woningfonds Hoofddorp Beheer b.v., houdt sinds de oprichting 1 participatie in de commanditaire vennootschap.

### Statutaire regeling omtrent de bestemming van het resultaat

Artikel 17 van de C.V. akte luidt als volgt:

17.1 De winst van de vennootschap wordt uitgekeerd als volgt:

a. aan de Beherend Vennoten jaarlijks, gedurende de respectievelijke periode dat zij optreden als beherend vennoot van de Vennootschap, een bedrag ter grootte van € 500 ieder; en

b. aan de Beleggers in verhouding tot de door hen gehouden Participaties.

17.2 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 17.1 zullen op een door de 1e Beherend Vennoot vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De 1e Beherend Vennoot kan besluiten (een deel van) de winst als interim uitkering uit te keren al dan niet ten laste van de reserves van de vennootschap indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, overeenkomstig Artikel 17.1. Een besluit tot reservering of bestemming van winst behaald over een bepaald boekjaar anders dan voor uitkering dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de vergadering van Vennoten in de vergadering waarin de jaarrekening wordt behandeld. In beginsel is het uitgangspunt voor de uitkering van het positief resultaat opgenomen in de tabel van Deel 9.4.2 van het prospectus.

17.3 De 1e Beherend Vennoot stelt de Beleggers in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de belegger als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 6.

17.4 Alle verliezen welke voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het Vennootschapsvermogen, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Beleggers in verhouding tot de door hen gehouden participaties, met dien verstande dat Beleggers niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 4.2 te boven gaat.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder en de participanten van Woningfonds Hoofddorp C.V.

### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2019**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningfonds Hoofddorp C.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 Woningfonds Hoofddorp C.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
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 Woningfonds Hoofddorp C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties (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.

#### **IMPACT CORONAVIRUS**

Het coronavirus heeft ook invloed op Woningfonds Hoofddorp C.V. In de toelichting op pagina 17 in de jaarrekening heeft de beheerder de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft de beheerder aan dat het op dit moment voor haar niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Woningfonds Hoofddorp C.V. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid. Materialiteit

## **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 beheerder
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

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

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

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening**

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de internebeheersing.
- 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 beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder 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 beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 25 maart 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA