

Ambachtsgaarde Winkelfonds CV

**Jaarverslag over verlengd boekjaar  
eindigende op 31 december 2018**



## Inhoud

	Blad
<b>Jaarverslag over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018</b>	3
Verlag van de beherend vennoot over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018	4
Jaarrekening	13
Balans per 31 december 2018	14
Winst- en verliesrekening over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018	15
Kasstroomoverzicht over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018	16
Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht	17
Overige gegevens	28
Winstbestemmingsregeling	28
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29

**Jaarverslag over verlengd boekjaar  
eindigende op 31 december 2018**

- Verslag van de beherend vennoot
- Jaarrekening
- Overige gegevens

## **Verslag van de beherend vennoot over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018**

### **Algemeen**

Het beleggingsfonds Ambachtsgaarde Winkelfonds CV is een Nederlandse vennootschap die belegt in winkelcentrum Ambachtsgaarde in Den Haag. Het complex heeft een bruto verhuurbaar oppervlak van ca. 5.560 m<sup>2</sup>. De grootste huurders zijn non food discounter Action met een oppervlakte van ca. 1.440 m<sup>2</sup> en Albert Heijn supermarkt van 1.127 m<sup>2</sup>. Het overige metrage bestaat uit 21 winkels (waarvan enkele met een kantoorhuurovereenkomst) uit diverse branches en drie boven de winkels gelegen woningen. Het Fonds is opgericht op 16 oktober 2017. De vennootschap is gevestigd in Apeldoorn en houdt kantoor aan de Brand 10-19 in Amersfoort.

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat per 31 december 2018 uit 31 appartementsrechten verdeeld over vier gebouwen waarvan 23 winkel- en kantoorruimtes zich op de begane grond bevinden. Ongeveer de helft van de winkelunits beschikt over kelderruimtes. Drie woningen van het fonds zijn boven de winkels gelegen. Het bezit is verdeeld over negen verenigingen van eigenaren en in beheer bij zes VvE beheerders.

Kadastraal is de vastgoedportefeuille als volgt gecompriëerd en in volgorde uit de akte van levering te omschrijven. De 31 appartementsrechten die recht geven op het gebruik van de winkelbedrijfs- of woonruimtes deels met kelderruimte, balkons en terreinen:

- Ambachtsgaarde 6 in 2542 EE Den Haag, sectie AW, nummer 1798 A-1, A-2, A-3 en A-4, nummer 2836 A-1,
- Ambachtsgaarde 18 in 2542 EE Den Haag, sectie AW, nummer 1219 A-1,
- Ambachtsgaarde 152 in 2542 EJ Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 1221 A-16,
- Ambachtsgaarde 162 in 2542 EJ Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 4178 A-1,
- Ambachtsgaarde 154, 156 en 158 in 2542 EJ Den Haag, sectie AW, nummer 4178 A-3, A-4, en A-5
- Ambachtsgaarde 170 en 170A in Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 3251 A-46 en 3251 A-43,
- Ambachtsgaarde 182 in Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 3251 A-47,
- Ambachtsgaarde 20 in 2542 EE Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 991 A-1,
- Ambachtsgaarde 22 in 2542 EE Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 984 A-1,
- Ambachtsgaarde 24 in 2542 EE Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 984 A-2,
- Ambachtsgaarde 46 in 2542 EG Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 1283-A appartementsindex 1
- Ambachtsgaarde 62-64 in 2542 EG Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 1283-A appartementsindex 8,
- Ambachtsgaarde 46 tot en met 80 in Den Haag, sectie AW, nummer 1267
- Ambachtsgaarde 80 in 2542 EH Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 1283-A appartementsindex 15,
- Ambachtsgaarde 82 in 2542 EH Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 1220-A appartementsindex 1,
- Ambachtsgaarde 100 in 2542 EH Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 1220, appartementsindex 9
- Ambachtsgaarde 116 in 2542 EJ Den Haag, Sectie AW, complexaanduiding 1220-A, appartementsindex 16,
- Ambachtsgaarde 118 in 2542 EJ Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 1221 A-1,
- Ambachtsgaarde 136 in 2542 EJ Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 1221 A-9,

## Ambachtsgaarde Winkelfonds CV

- Ambachtsgaarde 194 in 2542 EX Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 4677 A-1,
- Ambachtsgaarde 176A en 176 in Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 3251 A-44 en 3251 A-45
- Ambachtsgaarde 126B en 126 A in Den Haag, sectie AW, complexaanduiding 3251 A-48 en 3251 A-49
- Ambachtsgaarde 98 in 2542 EH Den Haag, complexaanduiding 1220 A-18

### Resultaat

Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar de hiernavolgende tabel.

	16 okt. 2017 t/m 31 dec. 2018
	€
Beleggingsresultaat uit exploitatie	749.334
Fondskosten	(61.347)
Rentebaten en –lasten	(165.600)
Beleggingsresultaat	522.387
Afschrijvingen	(346.941)
Resultaat	175.446

Het beleggingsresultaat op jaarbasis voor afschrijvingen en aflossing bedraagt 10,0 %.

### Uitkering aan participanten

Vanaf de oprichtingsdatum van het fonds (16 oktober 2017) hebben vijf uitkeringen aan de participanten over de verslagperiode plaatsgevonden. Op een deelname van € 100.000 (vier participaties) is over de verslagperiode € 10.896,11 uitgekeerd. Per uitkeringsperiode is de verdeling als volgt: 16 oktober 2017 t/m 31 december 2017 € 2.079,28 en over de vier kwartalen van 2018 gemiddeld € 2.204,22. De uitkering over het vierde kwartaal 2018 heeft medio januari 2019 plaatsgevonden.

Basis voor de bepaling van de uitkering aan de participanten is:

Beleggingsresultaat:	€ 522.387
Bestemmingsreserve leegstand	€ (54.720)
Aflossingen:	€ (55.125)
Beschikbaar voor uitkering:	€ 412.542

### Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

#### Algemeen

Het vastgoed is door Cushman & Wakefield vof getaxeed en heeft per ultimo 2018 een taxatiewaarde van € 9.720.000 k.k. Dit is een forse waardeinstijging ten opzichte van de taxatiewaarde bij aankoop ad. € 8.190.000 k.k. De balanswaarde van het vastgoed per 31 december 2018 bedraagt € 8.449.994 en wordt toegelicht op bladzijde 21 van dit rapport.

Het beleggingsbeleid van dit fonds houdt rekening met frequente huurdersmutaties en matig betalingsgedrag van de huurders. Door middel van jaarlijkse dotaties aan de bestemmingsreserve voor leegstand en actief management worden deze risico's beheerst. Het beleggingsbeleid is erop gericht om een stabiel rendement uit te keren. Met vele bestaande en nieuwe huurders zijn nieuwe huurcontracten afgesloten. Op Kruidvat na zijn alle huren verhoogd en is één huurcontract verlengd op hetzelfde huurniveau. Het winkelcentrum heeft een grote aantrekkingskracht op lokale ondernemers. Het contracteren van nieuwe landelijke ketens voor de vrijkomende units is lastiger. Door de structureel hogere huurinkomsten is ruimte ontstaan om de bestemmingsreserve voor leegstand te vergroten, en die ruimte wordt benut. Dit is eveneens in lijn met de mondeling gemaakte afspraak met ING Bank om in de eerste jaren meer te reserveren als dat mogelijk is.

Onderstaand volgt een overzicht van de stand van zaken per huurder. Bij de winkelunits die niet genoemd worden, zijn geen bijzonderheden te melden.

Bijzonderheden per huurder:

- Ambachtsgaarde 18-20: S. Shwaan (Poolse supermarkt): per 1 oktober 2018 is de heer S. Shwaan als nieuwe huurder gecontracteerd. De heer Shwaan exploiteert elders in Den Haag al een etnische supermarkt en zal de Poolse supermarkt, voorheen geëxploiteerd door Pewex aan de Ambachtsgaarde voortzetten. We zijn een 5-jarige huurovereenkomst overeengekomen met een huur van € 35.000 per jaar. Dat is ca. € 6.000 meer dan Pewex betaalde.
- Ambachtsgaarde 62: deze ruimte is per 1 januari 2019 voor vijf jaar verhuurd aan een tandartsenpraktijk. De kosten van de makelaar en de opleveringskosten zijn door de vertrekkend huurder Pewex betaald die tot 31 december 2018 huurde. De nieuwe huurprijs bedraagt € 16.000 per jaar, te vermeerderen met een BTW opslag van 6%. De oude huur bedroeg € 14.750.
- Ambachtsgaarde 64: Foodmaster (snackbar): we zijn een verlenging van één jaar van de maandelijkse huurkorting van € 200 met huurder overeengekomen tot 1 april 2019.
- Ambachtsgaarde 80: huurder Kayahan (kledingreparatie) wil zijn activiteiten staken. Als verhuurder werken we daar aan mee onder de voorwaarde dat een geschikte opvolger wordt gevonden. Enkele kandidaten zijn voorgesteld maar niet serieus/professioneel genoeg geacht.
- Ambachtsgaarde 82: K. Celik is per 1 februari 2018 Italiaans restaurant Pico Bello gestart. De overeengekomen jaarhuur bedraagt € 16.320 (ca. € 160/m<sup>2</sup>) met een 5-jarige huurovereenkomst. Dit is een huurverhoging van € 1.681/jr. exclusief huurkorting. De huurachterstand inclusief boeterente, deurwaarderskosten en opleveringskosten van de vertrekkend huurder ad € 16.354 zijn volledig voldaan. De huurderswisseling heeft zonder leegstandsperiode plaatsgevonden.
- Ambachtsgaarde 116: huurder Toko Rajini (handelsnaam) huurt per 1 juli 2018 voor 5 jaar. De huurprijs hebben we hetzelfde gelaten omdat deze met € 168/m<sup>2</sup> al aan de bovenkant van de bandbreedte is die we hanteren. Voormalig huurders Jahangier (exotische supermarkt Bestmarkt) heeft vanwege pensionering haar huurcontract beëindigd.
- Ambachtsgaarde 136: huurder T. Özdemir heeft zijn telefoonwinkel overdragen aan zijn broer S. Özdemir. Hiervoor is een nieuw 5-jarige huurovereenkomst getekend met een licht hogere huurprijs naar € 16.320. T. Özdemir blijft garantiegever voor de huurovereenkomst.
- Ambachtsgaarde 162: Ahold namens Albert Heijn: makelaar Cushman heeft op basis van de huurprijsherzieningswetgeving namens het fonds de huur weten te verhogen van afgerond €153.000 naar € 182.500 per jaar. Volgend jaar gaan we als fonds daar echt van profiteren, omdat

de courtagenota van Cushman ad € 21.121 in 2018 betaald is. Albert Heijn gaat in het eerste kwartaal van 2019 haar winkel moderniseren. We hebben met huurder afgesproken dat we gaan kijken of het zinvol is om de winkel uit te breiden zonder hoge verwachtingen hierover te willen creëren.

- Ambachtsgaarde 182: met Kruidvat zijn we per 1 januari 2019 een verlenging van vijf jaar overeengekomen in ruil met een verlaging van de jaarhuur naar € 61.000. Huurder had een huurovereenkomst die jaarlijks opzegbaar was en betaalde een huurprijs van € 67.841 (ca. €191/m<sup>2</sup>).
- Ambachtsgaarde 194: huurder I. El Moukaddam (Marokkaanse supermarkt) had een forse huurachterstand van € 29.904,36 waardoor wij genoodzaakt waren een procedure tot uitzetting te starten. Eén dag voor de uitzetting kwam broer M. El Moukaddam de volledige schuld inlossen. Gelijktijdig (eind maart 2018) hebben we een nieuw 2-jarig huurcontract afgesloten met een jaarhuur van € 38.000 (was € 31.694) en een waarborgsom van € 15.000 (was € 9.377), samen met garanties van drie van zijn vennootschappen. We hebben bewust een kort huurcontract afgesloten zodat we ook als verhuurder de huurovereenkomst in de toekomst kunnen ontbinden mocht dat nodig blijken. Huurder heeft opnieuw een betalingsachterstand.
- Beresteinlaan 126 B: per 1 december 2018 is met een kleine thuiszorgorganisatie, Zuster Mina, een vijfjarig huurcontract afgesloten. De overeengekomen jaarhuur bedraagt € 13.992 onbelast. De oude onbelaste huur bedroeg € 9.121 per jaar. De vorig huurder was Haagse wijk- en woonzorg (HWW) die een tijdelijk huurcontract had met een relatief lage huurprijs. HWW heeft de huurovereenkomst naar onze mening per 1 december 2018 onrechtmatig beëindigd. Volgens dwingend recht is de huurovereenkomst niet langer tijdelijk, maar heeft telkens vaste huurperioden van vijf jaar. Voor HWW betekent dit dat haar huurcontract pas 30 maart 2022 eindigt. Met HWW en haar advocaat viel helaas geen compromis te sluiten. Om onnodige leegstand en hoge advocaatkosten voor het fonds te voorkomen heeft Frisia makelaars in onze opdracht een nieuwe huurder gevonden. De courtage van de makelaar is betaald uit de niet terugbetaalde borg. Het is afwachten hoe Haagsche Woonzorg daarop zal reageren.
- Wantsnijdersgaarde 419: Alira BV (schoonmaakbedrijf) huurt per 1 oktober 2018 voor vijf jaar. De huurprijs bedraagt € 9.600 excl. BTW per jaar. De eerste zes maanden is een huurkorting overeengekomen van in totaal € 900 excl. BTW. De huurprijs van voorgaand huurder Surihapjes bedroeg € 7.474,20. Voormalig huurder Surihapjes huurde deze unit tot 31 augustus 2018 nadat het huurcontract na eerdere opzegging werd verlengd met 6 maanden.

#### Administratief

Per balansdatum 31 december 2018 bestaan er diverse huurachterstanden. Enkele huurders lijken de huurachterstand uitgekend op twee maanden te houden zodat we als beheerder minder rechtsmiddelen hebben op uitzetting. Er wordt veel aandacht besteed aan het nabellen en aanmanen van de huurders. Met het inschakelen van een deurwaarder zijn we terughoudend. De beheerder heeft een incidentele bate weten te realiseren van € 16.821. Dit bedrag bestaat uit de door de beheerder geïncasseerde vorderingen die de vorige eigenaar had op diverse huurders, en die bij de aankoop 'om niet' zijn verkregen.

Het fonds is lid van negen VvE's en is geconfronteerd met fors hogere voorzieningen voor groot onderhoud dan in de rendementsprognose in het informatiememorandum was opgenomen.

Reden daarvoor is dat een aantal VvE's in 2017 begrotingen voor 2018 hebben goedgekeurd die simpelweg gebaseerd waren op de wettelijke verplichting van 0,5% over de herbouwwaarde. Over de begrotingen voor de voorziening voor groot onderhoud voor 2019 wordt binnenkort in de VvE vergaderingen beslist. Wij pleiten er bij de VvE beheerders voor deze begrotingen te baseren op concrete meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's) waardoor de voorzieningen mogelijk omlaag zouden kunnen, maar in ieder geval in detail inzichtelijk worden gemaakt. De exacte financiële uitwerking daarvan zal in de fondsbegroting voor 2019 worden opgenomen.

#### Technisch

Het achterterrein van het langste winkelblok dat privé terrein is van de verschillende VvE's is afsluitbaar gemaakt met een hek dat met een gsm-telefoon door de individuele huurders te openen is. De eerdere overlast is hiermee voor een groot deel opgelost.

Wij hebben bij de gemeente aangegeven dat we graag een blauwe zone willen laten invoeren op het parkeerterrein bij het winkelcentrum om zo de langparkeerders te weren die de parkeerplekken bezet houden die wij graag gebruikt zien door bezoekers van het winkelcentrum. Helaas voert de Gemeente Den Haag het beleid dat geen blauwe zones worden ingesteld.

De kelders onder het lange winkelblok zijn niet verhuurd omdat deze vochtig zijn. De VvE-beheerder heeft een onderzoek laten uitvoeren om dit op te lossen met het idee dat de kelders bij nieuwe huurcontracten dan wel verhuurd kunnen worden. Dit schijnt wel ingewikkeld te zijn omdat de grondwaterstand hoog is.

We hebben opdracht gegeven voor het opstellen van energiecificaten per winkel- en woonunit ad. ca. € 6.500 na selectie van drie offertes. Bij verhuur van vastgoed is de verstrekking daarvan wettelijk vereist op straffe van boetes. Alle winkels hebben een A-label en de woningen een D-label. In de leningsovereenkomst met ING is afgesproken dat alle units maximaal een C-label mogen hebben. We hebben offertes uitstaan voor gevelisolatie en er is opdracht verstrekt om in de drie appartementen mechanische ventilatie aan te brengen voor een betere vochtregulering.

In hetzelfde bouwblok waar het fonds drie woningen bezit, is in de balkons van de woningen van een andere VvE betonrot geconstateerd. Na controle is geconstateerd dat 'onze' balkons geen betonrot hebben. De gemeente bemoeide zich hier ook mee. We hebben even afgewacht wat dat voor onze woningen zou betekenen en hebben 'onze' balkons daarom nog niet geschilderd. Dit gaat in 2019 wel gebeuren.

#### **Vermogen van het Fonds**

Op balansdatum 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen € 4.006.913. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 172, hetgeen omgerekend € 23.296 aan intrinsieke waarde per participatie geeft.



Het verloop van het eigen vermogen in 2017/2018 is als volgt:

	<i>Eigen vermogen</i>	<i>Waarde per participatie</i>
	€	€
<i>Stand per 16 oktober 2017</i>	4.300.000	25.000
<i>Resultaat over 2017/2018</i>	175.446	1.020
<i>Uitkering aan participanten 2017/2018</i>	(468.533)	(2.724)
<i>Stand per 31 december 2018</i>	<u>4.006.913</u>	<u>23.296</u>

#### Solvabiliteit

Gegeven het bovenstaande vermogen van het Fonds afgezet tegen de balanswaarde van het Fonds van € 9.215.924 bedraagt de solvabiliteit van het Fonds 43,4 % per 31 december 2018.

#### Financiering

Het Fonds is bij aanvang gefinancierd met een bancaire lening van € 4,9 mln. De lening is aangegaan per 1 oktober 2017 voor 7 jr. tot 1 oktober 2024 en op 16 oktober 2017 opgenomen. De 7 jaars-rente op de lening bedraagt 2,84% inclusief 0,03% taxatiekostenopslag. Per kwartaal wordt € 18.375 afgelost. De eerste aflossing is gedaan op 1 april 2018. De hoogte van de aflossing kan door de ING Bank op 1 april 2021 herzien worden. De overeenkomst bevat de volgende overige bepalingen:

1. Het fonds dient de bank jaarlijks en voor het eerst 1 januari 2019 te informeren over de status van het energielabel en het bijbehorende plan om tot minimaal energielabel C te komen. Beheerder heeft de energielabels aan ING Bank overlegd en het voornemen kenbaar gemaakt om te onderzoeken hoe de energielabels voor de woningen kunnen worden verbeterd,
2. Het fonds dient vanaf 1 oktober 2018 een minimum liquiditeitsbuffer van € 80.000 aan te houden. Per verslagdatum voldoet het fonds hieraan.
3. Bereidstellingsprovisie van 1,25% over de hoofdsom op jaarbasis gerekend vanaf 1 september 2017 tot en met de datum van opname van de lening 16 oktober 2017.
4. Afsluitprovisie van 0,5% over € 4.900.000.

In onderstaande tabel worden de wijzigingen op hoofdlijnen weergegeven. Om de voorwaarden inzichtelijk te maken en bondig te presenteren is niet alle informatie weergegeven.

De volledige leningsvoorwaarden zijn vastgelegd in leningsovereenkomsten die bij beheerder op afspraak zijn in te zien.

#### Overzicht leningen

Afloopdatum lening	1 oktober 2024
Rentevaste periode	7 jaar
Rente % per jaar	2,84%
Omvang lening bij aanvang	€ 4.900.000
Omvang lening balansdatum	€ 4.844.875
Aflossing per jaar*	2017/18: € 18.375/kwartaal

#### Ratio's

Per 31 december 2018 bedraagt de uitstaande lening € 4.844.875 en de taxatiewaarde van het vastgoed € 9.720.000 k.k. wat resulteert in een LTV van 49,8 %. Loan to Value, de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het vastgoed.

De Interest Coverage Ratio geeft de verhouding weer tussen de netto huuropbrengsten en de renteverplichtingen. De ICR per 31 december 2018 bedroeg 5,2.

#### Risico's

De activiteiten van Ambachtsgaarde Winkelfonds brengen diverse financiële risico's met zich mee: onder andere het huurdersrisico, marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren, leningen en derivaten. Risicomanagement wordt uitgevoerd door de beheerder om de risico's voor het Fonds te beheersen.

#### Intern beheersingssysteem

De beheerder heeft in overeenstemming met de Wet op het financieel toezicht een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De directie verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

#### Toezicht AFM/DNB

Ambachtsgaarde Winkelfonds CV wordt beheerd door Ambachtsgaarde Winkelfonds BV die vertegenwoordigd wordt door Libertas Investments BV. Libertas Investments BV is als vrijgesteld beheerder geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Libertas Investments BV rapporteert op jaarbasis en Ambachtsgaarde Winkelfonds CV op kwartaalbasis aan De Nederlandsche Bank (DNB).

#### Fiscale transparantie

Ambachtsgaarde Winkelfonds CV voldoet vanaf de oprichting aan de vereisten van fiscale transparantie voor de inkomsten-, dividend-, en de vennootschapsbelasting. De belangrijkste vereiste is dat de participaties niet vrij verhandelbaar zijn en slechts aan het Fonds of aan bloed- en

aanverwanten in de rechte lijn kunnen worden overgedragen. In het fonds zijn in de verslagperiode diverse participaties van beleggers overgedragen naar andere beleggers met het vereiste van voorafgaande toestemming van de overige beleggers. Eénmaal is dat zonder voorafgaande toestemming gebeurd. De Belastingdienst heeft het Fonds haar transparantie laten behouden, maar zal dat bij een volgende keer afnemen. Beleggers in het Fonds zijn hierop gewezen door de beheerder en dienen zich bewust te zijn van het toegenomen risico.

### **Totale kosten (Total Expense Ratio)**

Over 2017/2018 bedraagt de Total Expense Ratio 1,5 %. De Total Expense Ratio is berekend als de totale kosten, bestaande uit de kosten voor fondsbeheer en de algemene fondskosten, gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds.

### **Stichting Ambachtsgaarde Winkelfonds**

Stichting Ambachtsgaarde Winkelfonds heeft tot doel het bewaren van het kapitaal van het fonds en daarmee de belangen van het fonds te behartigen. De stichting heeft 172 participaties uitstaan. Het bestuur van de stichting wordt gevormd door United International Management BV uit Amsterdam.

De stichting heeft een bankrekeningnummer bij ING Bank.

De vergoeding van United is hoger dan begroot in het informatiememorandum vanwege toegenomen risicobeheer-, en compliance werkzaamheden door verscherpt toezicht van De Nederlandsche Bank op trustkantoren alsmede kosten voor het hebben van een bankvergunning door United.

### **Ambachtsgaarde Winkelfonds BV**

Ambachtsgaarde Winkelfonds BV is de beherend vennoot van Ambachtsgaarde Winkelfonds CV en is een 100% dochter van Libertas Investments BV. De oprichtingsdatum van Ambachtsgaarde Winkelfonds BV is 27 juli 2017. De vestigingsplaats is Apeldoorn en het geplaatste kapitaal van de vennootschap is € 100.

### **Vooruitzichten**

Beheerder verwacht in 2019 een stijging van het resultaat voor toevoeging bestemmingsreserve voor leegstand van 5% tot 10% ten opzichte van 2018. De belangrijkste reden is dat in de loop van 2018 veel nieuwe huurcontracten zijn afgesloten die in 2019 voor het gehele jaar meetellen terwijl de courtages hiervoor in 2018 zijn betaald. De vraag naar winkelruimte in winkelcentrum Ambachtsgaarde in het afgelopen jaar doet ons voorspellen dat in 2019 weinig leegstand zal optreden. Wel verwacht beheerder diverse huurdersmutaties en wisselend betalingsgedrag, geheel in lijn met de ervaring tot nu toe. Dit is ook de reden voor het aanhouden en vergroten van de bestemmingsreserve voor leegstand van het fonds. In de eerste drie jaar hebben we die redelijk laag ingeschat. Het beleggingsbeleid is erop gericht om een stabiel rendement uit te keren van de eerste vier jaar van 9% op jaarbasis en we gaan proberen dat minimaal gestand te doen.

Ambachtsgaarde Winkelfonds CV

Door de fors gestegen huurinkomsten door huurverhogingen in de verslagperiode zal financiële ruimte ontstaan. Deze kan als volgt benut gaan worden:

- verhogen van de uitkeringen aan de participanten naar 9,5% op jaarbasis.
- toevoeging bestemmingsreserve in verband met leegstand. Dit is eveneens in lijn met de mondeling gemaakte afspraak met ING Bank om de eerste jaren meer te voorzien als dat mogelijk is.
- mogelijk het afkopen van erfpacht van de twee appartementsrechten waarop de erfpacht niet is afgekocht. Met name het perceel waarop een tijdelijk recht van erfpacht rust tot 2031 komt hiervoor in aanmerking.

Apeldoorn, 20 maart 2019,

de beherend vennoot:

Ambachtsgaarde Winkelfonds BV

### **Jaarrekening**

- Balans per 31 december 2018
- Winst- en verliesrekening over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018
- Kasstroomoverzicht over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018
- Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

**Balans per 31 december 2018**

(Na resultaatbestemming)

	Noot	31-12-2018	
		<u>€</u>	
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedobject	1	8.449.994	
<b>Vorderingen</b>			
Overige vorderingen en overlopende activa	2	34.623	
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	3	361.218	
Liquide middelen	4	370.089	
		<u>9.215.924</u>	
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	5	4.300.000	
Bestemmingsreserve leegstand	5	54.720	
Onverdeeld resultaat	5	<u>(347.807)</u>	
		4.006.913	
<b>Voorzieningen</b>			
	6	15.000	
<b>Langlopende schulden</b>			
	7	4.771.375	
<b>Kortlopende schulden</b>			
	8		
Kortlopend deel van langlopende schuld		73.500	
Schulden aan participanten		96.750	
Crediteuren		13.885	
Belastingen		29.741	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>208.760</u>	
		422.636	
		<u>9.215.924</u>	

**Winst- en verliesrekening over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018**

	Noot	<u>16-10-2017 t/m 31-12-2018</u>	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Huuropbrengst		939.107	
Exploitatiekosten	9	<u>(189.773)</u>	
Totaal fondsopbrengsten			749.334
<b>Fondskosten</b>			
Kosten fondsbeheer	10	29.125	
Algemene fondskosten	11	<u>32.222</u>	
Totaal fondskosten			<u>61.347</u>
			687.987
Rentebaten en -lasten	12	165.600	
Afschrijvingen	14	<u>346.941</u>	
			<u>512.541</u>
<b>Resultaat</b>			<u>175.446</u>

**Kasstroomoverzicht over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018**

	Noot	<u>16-10-2017 t/m 31-12-2018</u>	€
<b>Resultaat voor rentekosten</b>		341.046	
Interestbaten	12	-	
Interestkosten	12	<u>(165.600)</u>	
Resultaat			175.446
Afschrijvingen	1,3,13		346.941
Dotatie voorzieningen	6		15.000
Mutatie kortlopende vorderingen	2,8		(34.623)
Mutatie kortlopende schulden	2,8		<u>252.386</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			755.150
Investerings materiële vaste activa	1	8.750.573	
Investerings immateriële vaste activa	3	<u>407.580</u>	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			(9.158.153)
Opname leningen	7	4.900.000	
Aflossing leningen	7	(55.125)	
Toetreding participanten	5	4.300.000	
Uitkering participanten	5	<u>(371.783)</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			<u>8.773.092</u>
<b>Netto kasstroom</b>			<u><u>370.089</u></u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>			
Liquide middelen aanvang boekjaar			-
Liquide middelen ultimo boekjaar			<u>370.089</u>
Toe(af)name liquide middelen			<u><u>370.089</u></u>
<b>Beschikbare liquide middelen op 31 december 2018</b>			<u><u>370.089</u></u>



## **Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht**

### **Algemeen**

#### *Oprichting vennootschap*

Bij notaris mr. M.C. Reijntjes van Vos Geerse Reijntjes Notarissen te Alkmaar is op 16 oktober 2017 de overeenkomst van de commanditaire vennootschap Ambachtsgaarde Winkelfonds CV aangegaan. De vennootschap houdt kantoor aan de Brand 10-19 in Amersfoort.

#### *Doel*

Het 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 teneinde de vennoten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen.

#### *Gelieerde partijen*

Ambachtsgaarde Winkelfonds CV kent de volgende verbonden partijen: Ambachtsgaarde Winkelfonds BV, Stichting Ambachtsgaarde Winkelfonds, United International Management BV en Libertas Investments BV.

#### *Beherend vennoot*

Vanaf de oprichting van de vennootschap treedt Ambachtsgaarde Winkelfonds BV op als beherend vennoot, ook wel genoemd beheerder.

## **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

### *Algemeen*

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

De jaarrekening is opgesteld in Euro's.

### *Financiële instrumenten*

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

### *Gebruik van schattingen*

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beherend vennoot oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

### *Stichting Ambachtsgaarde Winkelfonds*

Gezien de organisatorische verbondenheid van de Stichting Ambachtsgaarde Winkelfonds met de vennootschap zijn de bezittingen, kosten en opbrengsten van de stichting opgenomen in deze jaarrekening.

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

### *Beleggingen in vastgoedobjecten*

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd tegen historische kosten minus afschrijving en duurzame waardeverminderingen. De afschrijving wordt berekend over de investeringen in het vastgoed onder afrek van een geschatte grondwaarde. Het afschrijvingspercentage bedraagt 3% per jaar.

De aankoopkosten van het gebouw, waaronder de overdrachtsbelasting, worden lineair afgeschreven tegen een afschrijvingspercentage van 3% per jaar.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van 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 vastgoedobjecten worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als vastgoedobject wordt opgenomen is de verkrijging van het economische eigendom van belang.

#### *Vorderingen en overlopende activa*

Vorderingen en overlopende activa worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Na de eerste opname worden vorderingen tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Waardering van vorderingen geschiedt onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald op basis van individuele waardering van de uitstaande vorderingen.

#### *Immateriële vaste activa*

Onder immateriële vaste activa zijn opgenomen de oprichtingskosten van het Fonds. De immateriële vaste activa worden in tien jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

#### *Voorziening groot onderhoud*

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud van de vastgoedobjecten wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks jaren gebaseerd op een meerjaren onderhoudsplan. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

#### *Langlopende schulden*

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### *Kortlopende schulden*

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

Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

#### *Resultaatbepaling*

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 eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### *Huuropbrengsten*

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten, worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

### *Belastingen*

Het Fonds is transparant voor de inkomsten- en de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat de inkomsten, maar ook de bezittingen minus de schulden pro rata parte worden toegerekend aan de participanten.

### **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde uitkeringen aan participanten zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen in-, of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### 1. Beleggingen

Het verloop van de post beleggingen in 2017/2018 is als volgt:

	<u>Vastgoed (inclusief overdrachtsbelasting)</u>	<u>Aankoop- kosten</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Historische kosten	8.660.217	90.356	8.750.573
Afschrijvingen 2017/2018	<u>(297.303)</u>	<u>(3.276)</u>	<u>(300.579)</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>8.362.914</u>	<u>87.080</u>	<u>8.449.994</u>

De vastgoedobjecten zijn gelegen in het Winkelcentrum Ambachtsgaarde aan de Ambachtsgaarde te Den Haag.

Over de vastgoedobjecten minus een door taxateur Cushman & Wakefield bij aankoop van het vastgoed geschatte waarde van de erfpacht ad afgerond € 458.754 wordt 3% per jaar afgeschreven. De aankoopkosten volgen hetzelfde afschrijvingsregime.

De onafhankelijke taxateur Cushman & Wakefield heeft de marktwaarde van het vastgoed bepaald op € 9.720.000 per 31 december 2018. De taxatie is opgesteld in overeenstemming met:

- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2018;
- De International Valuation Standards Council (IVS), van de International Valuation Standards Council, geldig per 1 juli 2017;
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book'), 10e editie, geldig per 1 juli 2017.
- De European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8<sup>e</sup> editie geldig per 1 juni 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2018;.

De marktwaarde is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis. Gelet op deze referentietransacties in combinatie met de kenmerken van het object heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement bepaald van 8,30% k.k. op de huidige huurprijs. Bij de bepaling van dit bruto aanvangsrendement zijn kosten koper van 6,03% in acht genomen. De totale markthuurlaaiwaarde per 31 december 2018 bedraagt circa € 790.333 per jaar.

## 2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2018</u>
	€
Huur	34.254
Nog te ontvangen facturen	1.292
Servicekosten	<u>- 923</u>
	<u><u>34.623</u></u>

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De bruto debiteuren bedragen € 34.254.

## 3. Immateriële vaste activa

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

	<u>Oprichtings-</u> <u>kosten</u>
	€
Oprichtingskosten	407.580
Afschrijvingen 2017/2018	<u>(46.362)</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	<u><u>361.218</u></u>

De immateriële vaste activa worden in 10 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. De historische kostprijs bedraagt € 407.580.

## 4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

## 5. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over de periode van 16 oktober 2017 tot en met 31 december 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>Kapitaal</u>	<u>Bestemmings- reserve</u>	<u>Onverdeeld- resultaat</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	€
Stortingen per 16 oktober 2017	4.300.000	(-)	(-)	4.300.000
Resultaat boekjaar 2017/2018			175.446	175.446
Toevoeging bestemmings- reserve leegstand		54.720	(54.720)	(-)
Uitkering aan participanten			<u>(468.533)</u>	<u>(468.533)</u>
Stand per 31 december 2018	<u>4.300.000</u>	<u>54.720</u>	<u>(347.807)</u>	<u>4.006.913</u>

Door de vorming van een bestemmingsreserve wordt een reservering opgebouwd om toekomstige leegstand op te vangen. In de verslagperiode is een bedrag van € 54.720 hieraan toegevoegd.

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt op 31 december 2018 na uitkering aan participanten € 23.296.

De berekening van de intrinsieke waarde per participatie is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>
Intrinsieke waarde van het Fonds	€ 4.006.913
Aantal uitstaande participaties	172
Intrinsieke waarde per participatie	€ 23.296

## 6. Voorzieningen

De gevormde voorziening is voor groot onderhoud van het vastgoedobject. Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:

	<u>2017/2018</u>
	€
Dotatie voorziening groot onderhoud	15.000

## 7. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden van 16-10-2017 t/m 31-12-2018 is als volgt:

	<u>Totaal</u> €
Hoofdsom per 16 oktober 2017	4.900.000
Aflossingen 2018	<u>(55.125)</u>
Stand per 31 december 2018	<u>4.844.875</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>(73.500)</u>
Langlopend deel per 31 december 2018	<u>4.771.375</u>

De vastgoedobjecten te Den Haag zijn bij aanvang gefinancierd met een lening van € 4.900.000, opgenomen bij ING Real Estate Finance met als zekerheid een verstrekte hypotheek op het object. De hoofdsom van de lening bedraagt per 31 december 2018 € 4.844.875. De leningsovereenkomst is per 1 oktober 2017 aangegaan en vanaf die datum is de rente vastgelegd, door het betalen van een bereidstellingsprovisie. Op 16 oktober 2017 is de lening opgenomen. Deze lening heeft een resterende looptijd van 5 jaar en 9 maanden, eindigend op 30 september 2024. Het rentepercentage is bij aanvang vastgezet voor 7 jaar op 2,84%, inclusief een taxatieopslag van 0,03%.

## 8. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De schulden aan participanten betreffen de per 15 januari 2019 gedane uitkering van € 562,50 per participatie.

De belastingschuld betreft te betalen BTW per balansdatum.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2018</u> €
Vooruitgefactureerde huur	67.543
Waarborgsommen	88.660
Accountantskosten	5.875
Overige	<u>46.682</u>
	<u>208.760</u>



## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Huurcontract

Het Fonds verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van huurovereenkomsten met optiejaar waar het de winkels en kantoorunits betreft, en met huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd waar het de woningen betreft. De overeenkomsten voor de commerciële ruimten zijn onder vastgelegde voorwaarden door huurder opzegbaar, de woningovereenkomsten zijn door huurder maandelijks opzegbaar. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit de huurovereenkomsten is als volgt:

	Ultimo 2018
	€
2019	782.736
2020 – 2023	1.988.142
Na 2023	-
Totaal	<u>2.770.878</u>

### Verplichtingen VvE

Het fonds is lid van negen Verenigingen van Eigenaren, hetgeen een jaarlijkse verplichting aan VvE bijdragen met zich brengt van ca. € 47.000. Dit is hoger dan in het Informatiememorandum begroot omdat die schatting was gebaseerd op historische cijfers. Juist met ingang van 2018 zijn diverse VvE bijdragen verhoogd vanwege de inwerkingtreding van de wettelijke verplichting voor VvE's om hun voorziening voor groot onderhoud aan te passen naar ofwel 0,5% van de herbouwwaarde, dan wel te baseren op gedetailleerde meerjaren onderhoudsbegrotingen.

### Performance fee

Bij verkoop van het Vastgoed ontvangt de Beherend vennoot een Performancevergoeding (exclusief btw) van 25% over de netto waardestijging van het Vastgoed (exclusief omzetbelasting). De Performancevergoeding betaalt zij door aan haar directeur, zijnde de Fondsbeheerder. De Performancevergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. Deze Performancevergoeding wordt als volgt berekend: 25% x (Verkoopprijs – oorspronkelijke hoofdsom Financiering – oorspronkelijk Eigen vermogen – minus werkkapitaal bij aanvang - verkoopvergoeding ).

### Zekerheden financiering

Voor de geldlening zijn aan geldgever ING Real Estate Finance NV de volgende zekerheden verstrekt:

- Eerste recht van (bank) hypotheek ter grootte van € 8.190.000 op het vastgoed.
- Eerste pandrecht op de (huur)inkomsten
- Liquiditeitsbuffer van € 80.000.
- Vestigen van zekerheden op overige vorderingen;

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

	<u>2017/2018</u>
	€
<b>9. Exploitatiekosten</b>	
Vastgoedbeheer	29.125
Verhuurkosten	40.639
Bijdragen verenigingen van eigenaren	52.718
Onderhoudskosten	9.765
Toevoeging voorzieningen	15.000
Verzekeringen	3.646
Gemeentelijke belastingen	23.982
Overige Exploitatiekosten	<u>14.898</u>
	<u><u>189.773</u></u>

Het Fonds heeft voor het vastgoedbeheer een contract met Libertas Investments BV, volgens welk contract het Fonds een vergoeding van 3,0% per jaar betaalt over de theoretische bruto huuropbrengst. Deze wordt per kwartaal vooraf uitbetaald. In 2018 heeft beheerder courtagenota's bij het fonds in rekening gebracht van € 12.218 voor verhuurbemiddeling voor door beheerder zelfstandig, dus zonder tussenkomst van een makelaar gedane verhuurtransacties, op basis van de op de website van beheerder gepubliceerde tarieven.

### 10. Kosten fondsbeheer

De beheerder van het Fonds brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden een fee in rekening aan de vennootschap van 3,0% per jaar over de theoretische bruto huuropbrengst. Deze wordt per kwartaal vooraf uitbetaald.

	<u>2017/2018</u>
	€
<b>11. Algemene fondskosten</b>	
Kosten Bewaarder/Trust	5.886
Accountantskosten	7.825
Taxatiekosten	-
Bankkosten en overige algemene fondskosten	<u>18.511</u>
	<u><u>32.222</u></u>

### *Stichting Ambachtsgaarde Winkelfonds*

De vergoeding aan United International Management BV bedraagt op jaarbasis € 4.641.

### *Kostenratio ("Total Expense Ratio")*

Het niveau van de algemene fondskosten en fondsbeheervergoeding van de vennootschap gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde bedroeg 1,5 %.

	<u>2017/2018</u>
<b>12. Rentebaten en - lasten</b>	€
Rentebaten	(-)
Rente hypothecaire leningen	<u>165.600</u>
	<u>165.600</u>
<b>13. Afschrijvingen</b>	
Vastgoed minus geschatte grondwaarde	297.303
Geactiveerde aankoopkosten	3.276
Geactiveerde oprichtingskosten	<u>46.362</u>
	<u>346.941</u>

**Ondertekening van de jaarrekening**

Apeldoorn, 20 maart 2019

De beherend vennoot:

## **Overige gegevens**

### **Winstbestemmingsregeling**

*Artikel 10.9, 10.10, 10.11 en 10.12 van de overeenkomst van Ambachtsgaarde Winkelfonds C.V. bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van genoemde artikelen luidt als volgt:*

*10.9 Voor zover de vergadering van Vennoten, op voorstel van de Beherend Vennoot, niet tot gehele of gedeeltelijke reservering daarvan besluit, wordt de winst (na aftrek vergoedingen en winstaandeel Beherend Vennoot zoals opgenomen in artikel 10 lid 7 en 8), vermeerderd met de afschrijvingen en verminderd met eventuele aflossingen op de lening ter zake van de financiering van de Vastgoedportefeuille, uitgekeerd aan de Vennoten naar evenredigheid van het aantal door hen gehouden Participaties. De Vennoten zullen schriftelijk, hetzij middels de notulen van de betreffende Vergadering van Vennoten, hetzij in een brief op de hoogte worden gesteld van de uit keren bedragen.*

*10.10 De Beherend Vennoot kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkering ten laste van een reserve van de Vennootschap.*

*10.11 Indien er sprake is van een uitkering als bedoeld in leden 9 en 10 van dit artikel, kan en mag zulks alleen geschieden indien de cash-uitkeringen uit de beschikbare financiële middelen niet conflicteren met een boekhoudkundig verlies.*

*10.12 Indien in enig jaar verlies is geleden, dat niet uit enige reserve bestreden of op andere wijze gedelgd kan worden, geschiedt in de volgende jaren geen uitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.*

### **Voorstel tot bestemming van het resultaat over het verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018**

*De directie stelt voor om € 468.533, uit te keren aan participanten. Hetgeen betekent een uitkering per participatie van € 2.724,03.*

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

*Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.*

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Vergadering van participanten en de beheerder van Ambachtsgaarde Winkelfonds C.V.

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening over het verlengde boekjaar eindigende op 31 december 2018 van Ambachtsgaarde Winkelfonds C.V. te Apeldoorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Ambachtsgaarde Winkelfonds C.V. op 31 december 2018 en van het resultaat over de periode 16 oktober 2017 tot en met 31 december 2018 in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018; en
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 Ambachtsgaarde Winkelfonds C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het verslag van de beherend vennoot over verlengd boekjaar eindigende op 31 december 2018;
- ▶ 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.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

## C. 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 in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. 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 onderneming 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

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

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

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de 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 onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ 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.

---

Amstelveen, 20 maart 2019

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.  
drs. R.H. van Leersum RA CIA

---