

Supermarktfonds Rijswijk CV

Jaarverslag 2020



Inhoud

	Blad
Jaarverslag 2020	3
Verlag van de beherend vennoot over 2020	4
Jaarrekening	9
Balans per 31 december 2020	10
Winst- en -verliesrekening over 2020	11
Kasstroomoverzicht over 2020	12
Toelichting op de balans, winst- en -verliesrekening en kasstroomoverzicht	13
Overige gegevens	24
Statutaire winstbestemmingsregeling	24
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	25

Jaarverslag 2020

- Verslag van de beherend vennoot
- Jaarrekening
- Overige gegevens

Verslag van de beherend vennoot over 2020

Algemeen

Het beleggingsfonds Supermarktfonds Rijswijk CV is een Nederlandse commanditaire vennootschap die belegt in een Albert Heijn XL en bloemenzaak in Rijswijk, onderdeel van winkelcentrum In de Bogaard. Het object heeft een bruto verhuurbaar oppervlak van ca. 4.600 m², verdeeld over ca. 200 m² op de begane grond verhuurd aan W. den Dikkenboer h.o.d.n. Fresh Bloemen en Planten en ca. 4.400 m² op de begane grond en verdieping verhuurd aan Ahold Europe Real Estate & Constructie ten behoeve van de Albert Heijn XL supermarkt en Gall & Gall slijterij.

Het Fonds is opgericht op 12 juni 2018. De vennootschap is gevestigd in Apeldoorn en houdt kantoor aan De Brand 10-19 in Amersfoort.

Resultaat

Voor de uitsplitsing van het resultaat en een vergelijking met het vorige (verlengde) jaar verwijzen wij naar de hiernavolgende tabel.

	2020	12-6-2018 t/m 2019
	€	€
Beleggingsresultaat uit exploitatie	829.129	1.219.045
Fondskosten	(45.745)	(56.800)
Rentebaten en -lasten	(201.511)	(320.619)
Beleggingsresultaat	581.873	841.626
Afschrijvingen	(420.643)	(627.989)
Resultaat	161.230	213.637

Het beleggingsresultaat (voor aflossing en afschrijvingen) bedraagt op jaarbasis 8,5%.

Uitkering aan participanten

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

Beleggingsresultaat:	€ 581.873
Aflossingen:	€ (76.000)
Beschikbaar voor uitkering:	€ 505.873

Op grond hiervan heeft de beherend vennoot besloten een tussentijdse uitkering te doen van in totaal € 6.680 per deelname van € 100.000 (vier participaties), verdeeld over vier gelijke uitkeringen van € 1.670 per kwartaal.

Supermarktfonds Rijswijk CV

Dit heeft geresulteerd in een totale uitkering van € 457.580. De laatste uitkering over het vierde kwartaal 2020 heeft in januari 2021 plaatsgevonden. Het uitgekeerd rendement over de verslagperiode komt daarmee afgerond uit op 6,7%, gelijk aan de prognose in het Informatiememorandum.

Ontwikkelingen vastgoed

Algemeen

Het eigendom van het vastgoed is verdeeld over twee appartementsrechten met aanduiding Gemeente Rijswijk, sectie D, complexaanduiding 8318-A, appartementsindex 3 en Gemeente Rijswijk, sectie D, complexaanduiding 7870-A, appartementsindex 1. Het economisch eigendom ligt bij Supermarktfonds Rijswijk CV, het juridisch eigendom bij Stichting Supermarktfonds Rijswijk.

Het object is door Cushman & Wakefield v.o.f. getaxeerd en heeft een taxatiewaarde per 31 december 2020 van € 14.190.000 k.k., ruim 7% hoger dan de getaxeerde waarde van € 13.240.000 k.k. per 31 december 2019. De balanswaarde van het vastgoed per 31 december 2020 bedraagt € 12.656.608 en wordt toegelicht op pagina 17 van dit rapport.

Commercieel

Na de vaststelling van het Masterplan In de Bogaard eind 2019 is in het derde kwartaal vorig jaar een begin gemaakt met de herinrichting van het Bogaardplein naar een levendig en groen plein. In het Masterplan worden veel winkelmeters herbestemd naar woningen en wordt het overgebleven winkelareaal compacter en aantrekkelijker gemaakt. De uitvoering duurt vele jaren.

Marktonderzoeksbureau Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft eind 2020 in opdracht van de stuurgroep waarin de Gemeente Rijswijk, vastgoedgebruikers en de vastgoedeigenaren uit winkelcentrum In de Boogaard zijn vertegenwoordigd, een verdieping van de retailvisie opgesteld. BSP stelt onder meer dat er op basis van distributieve berekeningen ruimte is voor een derde en mogelijk zelfs vierde supermarkt in het winkelcentrum (dit laatste mits elders in Rijswijk een supermarkt verdwijnt). De gemeente Rijswijk heeft aangegeven de programmering zoals omschreven in het rapport van BSP als leidraad te nemen. Dit betekent dat het bestemmingsplan zal moeten worden gewijzigd omdat nu nog slechts twee supermarkten zijn toegestaan. Wij onderschrijven het advies om een derde en zelfs vierde servicesupermarkt toe te voegen niet omdat dit extra concurrentie betekent voor de beide bestaande supermarkten. Wij zien liever dat de huidige supermarkten eerst de kans krijgen hun positie te versterken door de grootschalige herontwikkeling van het centrum en toevoeging van woningen. Met een nieuwe servicesupermarkt erbij wordt de spoeling eerst dunner voordat de toevloeiing van nieuwe consumenten is gerealiseerd. Dit vinden wij geen goede volgorde. Een uitbreiding met een 'hard discounter' als Aldi heeft wel toegevoegde waarde. Ons standpunt hebben wij per brief aan de stuurgroep kenbaar gemaakt. De betrokken ambtenaren hebben de brief ook ontvangen en deze onder de aandacht gebracht bij de wethouder Economische Zaken.

Supermarktfonds Rijswijk CV

Ahold heeft de aanpassingen aan het entreegebouw ten behoeve van een betere aansluiting op de parkeergarage een lage prioriteit gegeven. Dit komt erop neer dat deze verbetering op dit moment stilligt. De bloemist (huurder Dikkenboer) heeft eerder aangegeven zijn tijdelijke huurovereenkomst te willen verlengen met een periode van vijf jaar omdat hij investeringen moet doen (o.a. een koelcel) die hij over een langere tijd moet terugverdienen. Zijn winkelunit is echter nodig om op termijn naar een nieuwe entreepartij van de AH XL te worden omgebouwd. Daarom willen wij een dergelijke verlenging niet toestaan. We blijven in gesprek met de bloemist om te proberen tot een tussenoplossing te komen.

Administratief en technisch

Er zijn gedurende 2020 geen huurachterstanden geweest. De Coronacrisis heeft voornamelijk een positief effect gehad op de omzet van beide huurders. Op enkele lekkagemeldingen en (verzekerde) ruitschade na waren er op technisch vlak in 2020 geen bijzonderheden te melden. Het complex kent een grote oude CV-installatie die op korte termijn vervangen moet worden.

Vermogen van het Fonds

De laatste beleggers zijn per 1 januari 2020 toegetreden tot het fonds, waarmee het totale geplaatste kapitaal is opgehaald en vanaf dat moment € 6.850.000 bedraagt.

Op balansdatum 31 december 2020 bedraagt de boekwaarde van het eigen vermogen € 6.132.361. Het aantal uitstaande participaties is 274, waarmee de intrinsieke waarde per participatie uitkomt op € 22.380.

Het verloop van het eigen vermogen in 2020 is als volgt:

	Eigen vermogen	Waarde per participatie *)
	€	€
Stand per 31 december 2019	6.180.715	22.557
Bij: stortingen	300.000	1.094
Af: terugbetalingen	(100.000)	(364)
Effect stelselwijziging	47.996	175
Resultaat over de verslagperiode	161.230	588
Uitkering aan participanten in de verslagperiode	(457.580)	(1.670)
Stand per 31 december 2020	<u>6.132.361</u>	<u>22.380</u>

*) deze berekening is op basis van 274 participaties ten behoeve van vergelijkingsdoeleinden. Ultimo 2019 waren er 266 participaties uitgegeven.

Financiering

De hoofdsom van de hypothecaire lening bedraagt € 7.429.000 per 31 december 2020. De 'Loan to value' (LTV) per diezelfde datum is 52,3%, vergeleken met 56,7% per eind 2019. De 'interest coverage ratio' (ICR) beschrijft de verhouding tussen de netto huuropbrengsten en de renteverplichtingen. Per jaareinde 2020 bedraagt de ICR 3,95 (2019: 4,03).

Supermarktfonds Rijswijk CV

Voor het saldo groter dan € 250.000 op de bankrekening van het Fonds heeft ING Bank met ingang van 1 oktober 2020 een debetrente van 0,5% ingevoerd. Dit is het gevolg van de negatieve kapitaalmarktrente. Het Fonds houdt liquide middelen aan om de beoogde investering voor de herinrichting en verbetering van het entreegebouw van de AH XL te financieren. Het aanhouden van deze liquide middelen brengt dus rentekosten met zich mee.

Solvabiliteit

Gegeven het bovenstaande eigen vermogen van het Fonds van € 6.132.361 en afgezet tegen het totale vermogen (balanstotaal) van € 13.877.122 bedraagt de solvabiliteit van het Fonds 44,2% (2019: 43,5%).

Risico's

De activiteiten van Supermarktfonds Rijswijk 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: debiteur, liquide middelen, crediteuren en leningen. 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

Supermarktfonds Rijswijk CV wordt beheerd door Supermarktfonds Rijswijk BV die vertegenwoordigd wordt door Libertas Investments BV. In het kader van de AIFMD (Europese richtlijn voor fondsbeheerders) valt Libertas Investments BV onder het zogeheten verlichte toezichtsregime en staat als vrijgesteld beheerder geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Libertas Investments BV rapporteert op jaarbasis en Supermarktfonds Rijswijk CV op kwartaalbasis aan De Nederlandsche Bank (DNB).

Fiscale transparantie

Supermarktfonds Rijswijk 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 toetreding of vervanging van participanten slechts, anders dan in het geval van vererving of legaat, met unanieme toestemming van alle vennoten kan plaatsvinden.

Supermarktfonds Rijswijk CV

Totale kosten (Total Expense Ratio)

Over 2020 bedraagt de Total Expense Ratio 0,75% (2019: 0,90%). 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 Supermarktfonds Rijswijk

Stichting Supermarktfonds Rijswijk heeft tot doel het bewaren van het kapitaal van het fonds en daarmee de belangen van het fonds te behartigen. De stichting heeft per ultimo 2020 274 participaties uitstaan. Het bestuur van de stichting wordt gevormd door United International Management BV uit Amsterdam. De stichting bankiert bij ING Bank. De vergoeding van United is verhoogd vanwege toegenomen compliance werkzaamheden door verscherpt toezicht van DNB op trustkantoren.

Supermarktfonds Rijswijk BV

Supermarktfonds Rijswijk BV is de beherend vennoot van Supermarktfonds Rijswijk CV en is een 100% dochter van Libertas Investments BV. De oprichtingsdatum van Supermarktfonds Rijswijk BV is 6 juni 2018. De vestigingsplaats is Apeldoorn en het geplaatste kapitaal van de vennootschap is € 100.

Vooruitzichten

Hoewel de Corona pandemie grote negatieve invloed heeft op diverse sectoren van de Nederlandse economie is dat voor de huurders in Rijswijk niet het geval geweest. De omzetten voor beide huurders zijn in 2020 hoger geweest dan daarvoor. Voor 2021 verwacht beheerder een vergelijkbaar beeld. Wel dient de huurovereenkomst met de bloemist verlengd te worden en zal beheerder met Ahold tot vergelijk proberen te komen over de invulling van het entreegebied. Wij houden u hierover op de hoogte via onze kwartaal- en halfjaarberichten. In lijn met het Informatiememorandum verwachten we een rendement van 6,9% op jaarbasis uit te keren.

Apeldoorn, 19 maart 2020

De beherend vennoot:

Supermarktfonds Rijswijk BV

Jaarrekening

- Balans per 31 december 2020
- Winst- en -verliesrekening over 2020
- Kasstroomoverzicht over 2020
- Toelichting op de balans, winst- en -verliesrekening en kasstroomoverzicht

Supermarktfonds Rijswijk CV

Balans per 31 december 2020

(Na resultaatbestemming)

	Noot	31-12-2020	31-12-2019
		€	€
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedobject	1	12.656.608	13.010.618
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2	23.666	17.754
Overige activa			
Immateriële vaste activa	3	495.115	552.748
Liquide middelen	4	701.733	625.592
		<u>13.877.122</u>	<u>14.206.712</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Kapitaal	5	6.850.000	6.650.000
Onverdeeld resultaat	5	<u>(717.639)</u>	<u>(469.285)</u>
		6.132.361	6.180.715
Langlopende schulden			
	6	7.353.000	7.429.000
Kortlopende schulden			
Kortlopend deel van langlopende schuld	7	76.000	76.000
Schulden aan participanten		114.395	108.075
Crediteuren		2.646	-
Belastingen		36.974	47.910
Overige schulden en overlopende passiva		<u>161.746</u>	<u>365.012</u>
		<u>391.761</u>	<u>596.997</u>
		<u>13.877.122</u>	<u>14.206.712</u>

Winst- en -verliesrekening over 2020

	Noot	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengst		903.120	1.371.341
Exploitatiekosten	8	<u>(73.991)</u>	<u>(152.296)</u>
Totaal fondsopbrengsten		829.129	1.219.045
Fondskosten			
Kosten fondsbeheer	9	27.114	41.066
Algemene fondskosten	10	<u>18.631</u>	<u>15.734</u>
Totaal fondskosten		<u>45.745</u>	<u>56.800</u>
		783.384	1.162.245
Rentebaten en -lasten	11	201.511	320.619
Afschrijvingen	12	<u>420.643</u>	<u>627.989</u>
		<u>622.154</u>	<u>948.608</u>
Resultaat		<u><u>161.230</u></u>	<u><u>213.637</u></u>

Kasstroomoverzicht over 2020

	Noot	2020	2018/2019
		€	€
Bedrijfsresultaat		362.741	534.256
Afschrijvingen	1,3,12	420.643	627.989
Mutatie kortlopende vorderingen	2,7	(5.912)	(17.754)
Mutatie kortlopende schulden	2,7	<u>(163.560)</u>	<u>362.051</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		613.912	1.506.542
Ontvangen interest	11	-	-
Betaalde Interest	11	<u>(201.511)</u>	<u>(269.748)</u>
		<u>(201.511)</u>	<u>(269.748)</u>
Kasstroom uit operationele Activiteiten		412.401	1.236.794
Investeringen materiele vaste activa	1	-	13.549.025
Investeringen immateriële vaste activa	3	(9.000)	642.330
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		<u>(9.000)</u>	<u>(14.191.355)</u>
Opname leningen	6	-	7.600.000
Aflossing leningen	6	(76.000)	(95.000)
Toetreding participanten	5	300.000	11.275.000
Uittreding participanten	5	(100.000)	(4.625.000)
Uitkering participanten	5	<u>(451.260)</u>	<u>(574.847)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(327.260)</u>	<u>13.580.153</u>
Netto kasstroom		<u>76.141</u>	<u>625.592</u>
Mutatie liquide middelen			
Liquide middelen aanvang boekjaar		625.592	-
Liquide middelen ultimo boekjaar		<u>701.733</u>	<u>625.592</u>
Toe(af)name liquide middelen		<u>76.141</u>	<u>625.592</u>
Beschikbare liquide middelen op 31 december 2020		<u>701.733</u>	<u>625.592</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 12 juni 2018 de overeenkomst van de commanditaire vennootschap Supermarktfonds Rijswijk 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

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

Beherend vennoot

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

Verlengd boekjaar

Het vorige boekjaar was het eerste boekjaar van de vennootschap en loopt van 12 juni 2018 tot en met 31 december 2019, zodat er sprake is van een verlengd boekjaar. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers over een langere periode dan 1 jaar zijn weergegeven.

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.

Continuïteit

Als gevolg van het uitbreken van de Coronacrisis is een onzekere situatie ontstaan. Deze onzekerheid wordt mede veroorzaakt door maatregelen die door de overheid worden ingesteld om de verspreiding van het Coronavirus te beperken. Gezien de bijzondere situatie rondom het Coronavirus in combinatie met de steun die door de overheid is uitgesproken, verwacht de beheerder geen continuïteitsissue op deze grond voor de onderneming. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

Het vastgoed is verhuurd aan Ahold ten behoeve van een Albert Heijn XL supermarkt en een bloemenzaak. Voor beide huurders heeft de Covid pandemie een positief effect op de omzetten gehad. Er is geen negatief effect van Covid 19 op bedrijfsvoering en taxatiewaarde.

Reservering groot onderhoud/stelselwijziging

Met ingang van het huidige boekjaar is er een stelselwijziging doorgevoerd wat betreft de verwerking van de kosten van groot onderhoud. In plaats van het verwerken van de kosten van groot onderhoud via een onderhoudsreservering, is overgegaan naar het systeem van de verwerking van de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief (componentenbenadering). De reeds gevormde reservering groot onderhoud is in 2020 vrijgevallen ten gunste van het eigen vermogen.

Eigen vermogen per 1 januari 2020 voor verwerking stelselwijziging	€ 6.180.715
Effect stelselwijziging	47.996
Eigen vermogen per 1 januari 2020 na verwerking stelselwijziging	<u>€ 6.228.711</u>

De stelselwijziging is doorgevoerd om efficiëntie redenen, waarbij gebruik is gemaakt van de wettelijke overgangsbepalingen. Hierbij is er gekozen om de stelselwijziging retrospectief te verwerken in de stand van het eigen vermogen in 2020.

Supermarktfonds Rijswijk CV

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 Supermarktfonds Rijswijk

Gezien de organisatorische verbondenheid van de Stichting Supermarktfonds Rijswijk 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 aftrek 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.

Supermarktfonds Rijswijk CV

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.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn weergegeven tegen de nominale waarde, en staan ter vrije beschikking van het fonds.

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 2020 is als volgt:

	Vastgoed €	Aankoop- kosten €	Totaal €
Historische kosten	13.356.003	193.022	13.549.025
Cumulatieve afschrijvingen/duurzame waardeverminderingen	(530.736)	(7.671)	(538.407)
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>12.825.267</u>	<u>185.351</u>	<u>13.010.618</u>
Mutaties 2020	(345.324)	(8.686)	(351.115)
Historische kosten	13.356.003	193.022	13.549.025
Cumulatieve afschrijvingen/duurzame waardeverminderingen	(876.060)	(16.357)	(892.417)
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>12.479.943</u>	<u>176.665</u>	<u>12.656.608</u>

De vastgoedobjecten zijn gelegen aan het Boogaardplein nr. 20 en 22 te Rijswijk.

Over de vastgoedobjecten minus een geschatte grondwaarde van € 1.845.000 wordt 3% per jaar afgeschreven. De aankoopkosten volgen hetzelfde afschrijvingsregime.

De onafhankelijke taxateur Cushman & Wakefield heeft de marktwaarde van het vastgoed bepaald op € 14.190.000 per 31 december 2020. De taxatie is opgesteld in overeenstemming met:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), laatste editie, www.nrvt.nl;
- International Valuation Standards (IVS) uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), laatste editie, www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), laatste editie, www.tegova.org;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") uitgegeven door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), laatste editie, www.rics.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, laatste versie, www.cushmanwakefield.nl;

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 6,41 % k.k. op het huidige huurinkomen. De totale markthuurwaarde en de huurprijsherzieningshuurwaarde per 31 december 2020 bedraagt circa € 851.334 per jaar.

Supermarktfonds Rijswijk CV

Cushman & Wakefield merkt in haar taxatierapport op dat haar waardering niet is onderworpen aan een materiële taxatieonzekerheid als gevolg van Covid 19. De waardering in de jaarrekening is op het taxatierapport van Cushman & Wakefield gebaseerd.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
2. Huurdebiteuren		
Huur	3.311	3.371
Vooruitbetaalde bedragen	<u>20.355</u>	<u>14.383</u>
	<u>23.666</u>	<u>17.754</u>

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De bruto debiteuren bedragen € 3.311.

3. Immateriële vaste activa

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

	<u>Oprichtings-</u> <u>kosten</u>
	€
Boekwaarde per 31 december 2019	552.748
Investerings	9.000
Afschrijvingen 2020	<u>(66.633)</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>495.115</u>

De immateriële vaste activa worden in 10 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. De historische kostprijs bedraagt € 651.330.

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 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>Kapitaal</u>	<u>Onverdeeld- resultaat</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Stortingen per 1 januari 2020	6.650.000	(469.285)	6.180.715
Bij: overige stortingen	300.000	-	300.000
Af: terugbetaling kapitaal	(100.000)	-	(100.000)
Effect stelselwijziging	-	47.996	47.996
Resultaat boekjaar 2020	-	161.230	161.230
Uitkering aan participanten	-	(457.580)	(457.580)
Stand per 31 december 2020	<u>6.850.000</u>	<u>(717.639)</u>	<u>6.132.361</u>

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt op 31 december 2020 na uitkering aan participanten € 22.380.

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

Intrinsieke waarde van het Fonds	<u>31-12-2020</u> € 6.132.361
Aantal uitstaande participaties	274
Intrinsieke waarde per participatie	€ 22.380

Doordat de uitkeringen van het fonds zijn gebaseerd op de beschikbare kasstromen in plaats van de door afschrijving op het vastgoed lagere resultaten, is onder het eigen vermogen een negatief cumulatief onverdeeld resultaat ontstaan. Hierdoor is de intrinsieke waarde per participatie lager dan het gestort kapitaal per participatie. Inherent hieraan bestaat het risico dat als gevolg van ontwikkeling van de vastgoedprijzen er niet voldoende overwaarde kan ontstaan om deze lagere intrinsieke waarde op termijn te compenseren.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018/2019

De jaarrekening 2018/2019 is vastgesteld in de vergadering van vennoten gehouden op 7 april 2020. De algemene vergadering van vennoten heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Dit betekent dat over 2019 een totale uitkering aan participanten van € 682.922 ten laste van het onverdeeld resultaat is gebracht.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De directie stelt voor om € 457.580, uit te keren aan participanten. Hetgeen een uitkering betekent per participatie van € 1.670.

6. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden in 2020 is als volgt:

	<u>Totaal</u> €
Hoofdsom per 1 januari 2020	7.505.000
Aflossingen 2020	<u>(76.000)</u>
Stand per 31 december 2020	<u>7.429.000</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>(76.000)</u>
Langlopend deel per 31 december 2020	<u>7.353.000</u>

De vastgoedobjecten te Rijswijk zijn bij aanvang gefinancierd met een lening van € 7.600.000, opgenomen bij ING Real Estate Finance met als zekerheid een verstrekte hypotheek op het object. De hoofdsom van de lening bedraagt per 31 december 2020 € 7.429.000. De leningsovereenkomst is per 1 juni 2018 aangegaan en vanaf die datum is de rente vastgelegd, door het betalen van een bereidstellingsprovisie. Op 12 juni 2018 is de lening opgenomen. Deze lening heeft een resterende looptijd van 3 jaar en 6 maanden, eindigend op 1 juli 2024. Het rentepercentage is bij aanvang vastgezet voor 6 jaar op 2,71%, inclusief een taxatieopslag van 0,03%.

7. 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 medio januari 2021 gedane uitkering van € 1.670 per participatie.

De belastingschuld betreft te betalen BTW per balansdatum.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2020</u> €	<u>31-12-2019</u> €
Vooruit ontvangen huur	75.825	74.806
Nog te betalen bedragen	70.990	99.856
Accountantskosten	6.563	8.750
Overige	<u>8.368</u>	<u>181.600</u>
	<u>161.746</u>	<u>365.012</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontract

Het Fonds verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van een huurovereenkomst met optie jaren aan Ahold, en een tijdelijke huurovereenkomst zonder optie jaren aan een bloemist. De huurovereenkomst met Ahold is onder vastgelegde voorwaarden door huurder opzegbaar, de huurovereenkomst met de bloemist eindigt conform de tijdelijke overeenkomst. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit de huurovereenkomsten is als volgt:

	Ultimo 2020
	€
2021	902.304
2022 – 2024	2.638.434
Na 2024	439.739
Totaal	<u>3.980.477</u>

Verplichtingen VVE

Het fonds is lid van twee Verenigingen van Eigenaren, hetgeen een jaarlijkse verplichting aan deze VvE's met zich brengt. Per balansdatum is nog niet duidelijk hoeveel deze verplichting bedraagt.

Performance fee

Bij verkoop van het Vastgoed ontvangt de Beherend vennoot een Performancevergoeding (exclusief btw) van 25% over de netto waardestijging van het vastgoed. De Performancevergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

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 € 7.850.000 op het vastgoed.
- Eerste pandrecht op de (huur)inkomsten
- Vestigen van zekerheden op overige vorderingen

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

	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>
	€	€
8. Exploitatiekosten		
Vastgoedbeheer	27.114	41.066
Onderhoudskosten	-	668
Toevoeging voorzieningen	-	47.996
Verzekeringen	7.486	7.676
Gemeentelijke belastingen	39.391	58.023
Overige exploitatiekosten	-	(3.133)
	<u>73.991</u>	<u>152.296</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.

9. Kosten fondsbeheer

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

	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>
	€	€
10. Algemene fondskosten		
Kosten Bewaarder/Trust	5.000	5.000
Accountantskosten	8.750	8.750
Bankkosten en overige algemene fondskosten	4.881	1.984
	<u>18.631</u>	<u>15.734</u>

Stichting Supermarktfonds Rijswijk

De vergoeding aan United International Management BV bedraagt op jaarbasis € 5.000.

Kostenratio ("Total Expense Ratio")

Het niveau van de algemene fondskosten en fondsbeheervergoeding van de vennootschap gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde bedroeg 0.75%.

FTE

In het verslagjaar was er bij het fonds geen personeel in dienst (0 FTE).

Supermarktfonds Rijswijk CV

	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>
	€	€
11. Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	-	-
Rente hypothecaire leningen	<u>201.511</u>	<u>320.619</u>
	<u>201.511</u>	<u>320.619</u>
12. Afschrijvingen		
Vastgoed minus geschatte grondwaarde	345.324	530.736
Geactiveerde aankoopkosten	8.686	7.671
Geactiveerde oprichtingskosten	<u>66.633</u>	<u>89.582</u>
	<u>420.643</u>	<u>627.989</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Apeldoorn, 19 maart 2021

De beherend vennoot:

Supermarktfonds Rijswijk BV

Overige gegevens

Winstbestemmingsregeling

Artikel 10.9, 10.10, 10.11 en 10.12 van de overeenkomst van Supermarktfonds Rijswijk 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, dan 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 2020

De directie stelt voor om € 457.580 uit te keren aan participanten. Dit heeft plaatsgevonden middels vier uitkeringen. Het aantal uitstaande participaties over de verslagperiode bedroeg 274. De laatste uitkering (over het vierde kwartaal 2020) heeft in januari 2021 plaatsgevonden.

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 Supermarktfonds
Rijswijk C.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Supermarktfonds Rijswijk 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 Supermarktfonds Rijswijk C.V. op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; 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 Supermarktfonds Rijswijk 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.

Benadrukking van de impact van het Coronavirus

Wij vestigen de aandacht op de tekst in de toelichting van de jaarrekening op pagina 14 en 18, waarin de onzekerheden zijn beschreven rondom de mogelijke gevolgen van het Coronavirus voor Supermarktfonds Rijswijk C.V. Deze situatie doet geen afbreuk aan 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 2020;
- ▶ 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 gereede 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; en
- ▶ 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, 19 maart 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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