

Duinweide
Supermarkten B.V.

2 maart 2021



Halfjaarverslag 2020-2021

Voorwoord

Hierbij presenteert de beheerder, Duinweide Investerings N.V., van de belegginginstelling het halfjaarverslag van Duinweide Supermarkten B.V. per 31 december 2020. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020.

Duinweide Supermarkten B.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. De vennootschap is opgericht op 22 augustus 2014 en statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Dit halfjaarverslag is een tussentijdse en verkorte weergave van de balansposities en het resultaat. Op dit halfjaarverslag heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden.

Fiscale status

Het Fonds opteert voor de status van fiscale belegginginstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Belegginginstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk geen vennootschapsbelasting.

Doelstelling

Het Fonds heeft ten doel het beleggen van het vermogen van het Fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

Bestuur en beheer

Als enig bestuurder en beheerder van het Fonds treedt op Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft.

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Borghwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed B.V., Leidsewijck Vastgoed FGR, Duinweide Woningen B.V., Rietwijck Vastgoed FGR, Oostwijck Vastgoed B.V., Westland Vastgoed CV en Uniewijck Vastgoed CV. De Beheerder zorgt voor een zorgvuldig beheer en een verantwoorde exploitatie van de Objecten, en is belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het fonds.

Wft en toezicht

De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).

Bewaarder

De Beheerder heeft TMF Depositary N.V. als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Risicomanagement

De looptijd van het fonds overschrijdt de looptijd van de financieringen waardoor een herfinancieringsrisico ontstaat. Het risico bestaat dat een financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen dan wel de lening alleen te willen verlengen tegen minder gunstige voorwaarden. In verband met COVID-19 kunnen de 'minder gunstige voorwaarden' inhouden dat de risico-opslagen die de bank in rekening brengt bij een herfinanciering hoger zijn. Een hoger rentetarief resulteert in een lager direct rendement.

- Renterisico

Het Fonds sluit in beginsel bankfinancieringen af met een looptijd van 5 of 7 jaar. Na deze periode dient de financiering verlengd te worden tegen de dan geldende rente. In het Prospectus is die rente te zijner tijd begroot op 5,1%. Het risico bestaat echter dat deze hoger uitvalt. De hoogte van de rente heeft tevens invloed op de waarde van het vastgoed. Een hogere rente zal dus vermoedelijk resulteren in lagere beleggingsresultaten.

- Aflossing- en herfinancieringsrisico

De Financier stelt bepaalde voorwaarden ten aanzien van de Financiering die betrekking hebben op de waarde van de Objecten (Loan to Value (LTV) convenant) en de hoogte van de huuropbrengsten (Debt Yield (DY) convenant). Wanneer deze dalen tot onder een vooraf overeengekomen niveau (60% respectievelijk 7,5%), kan de Financier verlangen dat het Fonds gaat aflossen op de Financiering, of in het ergste geval, de Financiering volledig aflost. Dit resulteert in een lager rendement. Een schending van het DY convenant betekent in beginsel dat het Direct rendement (tijdelijk) nihil zal bedragen.

Wanneer een financiering afloopt, beoogt de Beheerder deze te verlengen. Het risico bestaat dat dit niet lukt en de financiering moet worden afgelost. Mogelijk dient het Fonds dan een Object te verkopen. Het risico bestaat dat op dat moment een lager rendement wordt behaald dan begroot.

- Marktrisico

Het Fonds belegt uitsluitend in Nederlands vastgoed. Een algemene verslechtering van de economische omstandigheden en invloeden als bijvoorbeeld online winkelen, kunnen leiden tot lagere verdiensten voor de huurder. Dit kan als gevolg hebben dat de huurder niet meer in staat is de huidige huur op te brengen.

- Leegstandsrisico

Indien een huurder langdurig niet in staat is de huur op te brengen, of het contract met de huurder afloopt en niet wordt verlengd, kan leegstand ontstaan. Leegstand heeft een negatieve invloed op het beleggingsresultaat.

- COVID-19

Door de huidige verspreiding van het Coronavirus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren. Voor het fonds en voor een potentiële koper van een object kan dit tot gevolg hebben dat het lastiger wordt om een Financiering aan te gaan. Indien het voor het fonds of voor een potentiële koper van een object, lastiger wordt om financieringen aan te gaan, zal de vraag naar vastgoed kleiner zijn, hetgeen een waarde drukkend effect heeft op de objecten. Dit leidt tot een lager Indirect rendement voor de beleggers.

Het fonds heeft tot op heden geen gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Het fonds heeft geen gebruik gemaakt van overheidssteun en er zijn beperkt huurkortingen verstrekt naar aanleiding van corona. Er is derhalve geen impact op de verplichtingen jegens financiers. In 2020 zijn alle contractuele rente- en aflossingsverplichtingen voldaan en er is geen reden om aan te nemen dat het fonds in de nabije toekomst niet aan de verplichtingen kan voldoen. Gezien de financiële positie van het fonds is de verwachting dat het rendement over 2020-2021 conform prognose zal worden uitgekeerd.

Prospectus

Voor het fonds is een prospectus opgesteld met informatie aangaande het fonds, de kosten en de risico's. Het prospectus is verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en tevens verkrijgbaar op de website van de beheerder (www.mijn.duinweide.nl).

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.

Financieel verslag

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het fonds betalen. Over het afgelopen boekjaar bedraagt de huurachterstand minder dan 0,5%, de Beheerder acht alle vorderingen inbaar.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De vergoeding voor het vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van het Object en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer van het Object. Dit vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement. De vastgoedbeheerder ontvangt jaarlijks een vergoeding van 3,0% van de gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. Voor verschillende Objecten wordt een groot deel van de onderhoudskosten via de VVE begroot en voorzien. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat het Object op reële waarde wordt gewaardeerd.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance B.V., ontvangt een vergoeding van EUR 29.300 per boekjaar (prijspeil 2021).

Beheerkosten

De vergoeding voor het Fondsbeheer (3,0% over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van het Object) is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de (concept)jaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Participanten, het organiseren en begeleiden van Participanten vergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers.

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning begrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat in 2020 uit 4 FTE.

Daarnaast betreffen de fondskosten alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds, bijvoorbeeld het doorlopend toezicht van de AFM en de participantenadministratie.

Bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde TMF Depository N.V., ontvangt een basisvergoeding van EUR 6.730 per kalenderjaar, en een additionele vergoeding van EUR 1.683 per Object (prijspeil 2021).

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Rentelasten

Onderstaand in een overzicht opgenomen van de hypothecaire financieringen van het Fonds.

Financiering	Hoofdsom	Rente	Aflossing per jaar	Contractlooptijd
ING 10013682	1.650.000	2,66%	-	1-7-2026
ING 10017784	800.000	2,19%	-	1-10-2024
ING 10017785	800.000	3,25%	-	1-10-2022
ING 10019717	2.773.000	2,45%	13.864,00	1-10-2021
ING 10019718	2.773.000	2,70%	13.864,00	1-10-2023
ING 10020258	4.600.000	2,50%	23.000,00	1-4-2022
ING 10020747	3.511.000	2,78%	17.560,00	1-10-2024
ING 10022315	1.970.000	2,75%	49.250,00	1-7-2025
ING 10023866	2.950.000	2,19%	-	1-7-2026
ING 10024393	4.275.000	2,25%	-	1-1-2027
ING 10025301	5.562.880	2,13%	-	1-1-2026
ING 10025482	1.934.688	2,90%	-	1-4-2022

Ratio's zijn als volgt gedefinieerd, Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de getaxeerde waarde van de Objecten. Interest Coverage Ratio (ICR): De Bruto huuropbrengsten (over de voorgaande drie maanden) die het Fonds daadwerkelijk heeft ontvangen met betrekking tot het Object, gedeeld door de rente die het Fonds (in de voorgaande drie maanden) was verschuldigd uit hoofde van de Financiering.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten betreffen de eenmalige kosten die bij aanvang van het fonds, of een nieuwe emissie, zijn gemaakt. Dit betreft onder andere de structureringsvergoeding, taxatiekosten, marketingkosten en juridische advies- en oprichtingskosten.

Kengetallen

Kostenratio (LKF)

De lopende kostenfactor (LKF) wordt ook wel TER (Total Expense Ratio) genoemd. De LKF laat bij een beleggingsfonds zien wat de kosten zijn van dit Fonds en wordt als percentage van de gemiddelde netto intrinsieke waarde van een Fonds uitgedrukt. In deze LKF worden de transactiekosten en de interestkosten buiten beschouwing gelaten. De kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers worden eveneens niet meegenomen in de LKF.

Lopende kostenfactor	Halfjaar 2020-2021	Halfjaar 2019-2020
Gemiddelde intrinsieke waarde	26.535.172	17.366.351
Som van de lopende kosten	258.057	251.882
Lopende kostenfactor (LKF)	0,97%	1,45%

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderinggrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds bedraagt per 31 december 2020 EUR 29.321.191.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)

	31-12-2020	30-6-2020
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	23.800.156	17.370.026
Uitgifte van kapitaal	6.324.012	7.293.418
Resultaat boekjaar	-25.502	875.436
Dividenden	-828.479	-1.738.724
Stand bij einde verslaggevingsperiode	29.270.187	23.800.156
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	6.342	5.178
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	4.615	4.596

Handelskoers

De indicatieve handelskoers van een certificaat wordt maandelijks op de website van de Beheerder vermeld. Per 31 december 2020 bedroeg de indicatieve handelskoers (ex dividend) EUR 5.433. Het verschil tussen de intrinsieke waarde per certificaat en de handelskoers wordt veroorzaakt doordat initiatie- en aankoopkosten in de jaarrekening direct ten laste van het resultaat worden gebracht. Bij de koersbepaling worden deze kosten echter geactiveerd en in tien jaar afgeschreven.

Balans per 31 december 2020

Na voorstel resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toelichting	31 december 2020	30 juni 2020
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen		63.000.000	49.160.000
		63.000.000	49.160.000
Vorderingen			
Overige vorderingen		40.527	32.210
Overlopende activa		57.807	136.479
		98.334	168.689
Liquide middelen		1.203.845	1.881.595
Totaal activa		64.302.179	51.210.284
Passiva			
Eigen vermogen			
	1		
Geplaatst kapitaal		1.585.500	1.294.500
Agioreserve		31.908.134	25.875.122
Overige reserves		-5.696.042	-4.672.061
Herwaarderingsreserve		1.472.595	1.302.595
		29.270.187	23.800.156
Langlopende schulden			
Schulden aan banken		33.074.317	25.633.305
		33.074.317	25.633.305
Kortlopende schulden			
Kortlopend deel schulden aan banken		117.538	117.538
Belastingen en premies sociale verzekeringen		160.315	165.244
Overlopende passiva		1.597.333	1.487.307
Overige schulden		82.489	6.734
		1.957.675	1.776.823
Totaal passiva		64.302.179	51.210.284

Winst en verliesrekening over het eerste halfjaar 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

	2020/07 - 2020/12	2019/07 - 2019/12
Opbrengsten uit beleggingen		
in terreinen en gebouwen	1.708.650	1.380.578
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
in terreinen en gebouwen	-389.191	-
Som der bedrijfsopbrengsten	1.319.459	1.380.578
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	192.806	196.382
Beheerskosten en rentelasten	402.946	352.268
Overige bedrijfskosten	749.209	229.360
Som der bedrijfslasten	1.344.961	778.010
Resultaat voor belastingen	-25.502	602.568
Belastingen	-	-
Resultaat na belastingen	-25.502	602.568

Kasstroomoverzicht over het eerste halfjaar 2020-2021

(alle bedragen in EUR)

	2020/07 - 2020/12	2019/07 - 2019/12
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat voor belastingen	-25.502	602.568
Aan- en verkopen van beleggingen	-14.229.191	-5.200.326
Waardemutaties van beleggingen	389.191	-
Mutaties van vorderingen	70.355	60.998
Mutaties van kortlopende schulden	180.852	-12.880
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-13.614.295	-4.549.640
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	6.324.012	-
Ontvangsten uit of aflossingen op langlopende schulden	7.441.012	5.094.509
Dividenduitkeringen	-828.479	-609.920
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.936.545	4.484.589
Netto kasstroom	-677.750	-65.051
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	1.881.595	699.857
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.203.845	634.807
Mutatie in geldmiddelen	-677.750	-65.050

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Duinweide Supermarkten B.V. is opgericht op 22 augustus 2014. Dit verslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020.

Duinweide Supermarkten B.V. stelt haar verslaglegging op in overeenstemming met Titel 9 Burgerlijk Wetboek 2.

Vestigingsplaats fonds

Duinweide Supermarkten B.V. is feitelijk en statutair gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 61300217.

Voornaamste activiteiten fonds

De activiteiten van Duinweide Supermarkten B.V. bestaan voornamelijk uit het beleggen van het vermogen van het fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen.

Gevolgen van de coronacrisis voor het fonds

Tot op heden heeft het fonds zeer beperkte gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Het fonds heeft beperkte gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Er is derhalve ook geen impact op de verplichtingen jegens financiers. In 2020 zijn (tot en met heden) alle contractuele rente- en aflossingsverplichtingen voldaan en er is geen reden om aan te nemen dat het fonds in de nabije toekomst niet aan de verplichtingen kan voldoen. Gezien de financiële positie van het fonds is de verwachting dat het rendement over 2020-2021 conform prognose zal worden uitgekeerd.

Op basis van huidige inzichten is het bestuur van mening dat de gevolgen van de coronacrisis geen materieel negatief effect zullen hebben op de financiële positie van de onderneming.

Algemeen

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen. De activa en passiva worden opgemaakt op basis van historische kostprijs, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. De waardering van fondsactiva en fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

Schattingen

Het opstellen van de (half)jaarrekening vereist dat het bestuur 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 verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen, handelsschulden en overige te betalen posten.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten.

Grondslagen voor de waardering van fondsactiva en fondspassiva

Algemeen

De Jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van Fondsactiva en Fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Vastgoedbeleggingen

De Objecten wordt op het moment van aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het Object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het Object wordt toegepast. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van het Object wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van het Object, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van het Object per eerstvolgende rapporteringsdatum.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren.

Op het Object wordt niet afgeschreven, aangezien deze is opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde van het Object wordt ieder halfjaar op basis van de waarderingmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur.

Wijzigingen in de reële waarde van het Object worden opgenomen in de niet-gerealiseerde resultaten in de periode waarin zij zich voordoen. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van het Object worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van het Object.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van reële waarde. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht.

Geen accountantscontrole toegepast op dit halfjaarverslag

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Langlopende schulden

Rentedragende Financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de nominale waarde, die gelijk staat aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende Financieringen.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende Financieringen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende Financiering wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende Financieringen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Eigen vermogen	31-12-2020	30-6-2020
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.294.500	953.000
Uitgifte van aandelen	291.000	341.500
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.585.500	1.294.500

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 6.342 (30-06-2020: 5.178) aandelen van nominaal EUR 250. In de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020 zijn 1.164 aandelen uitgegeven, ten behoeve van aankoop Objecten Schijndel en Spijkenisse. De intrinsieke waarde bedraagt EUR 4.615 (30-06-2020: EUR 4.596, 30-06-2019: EUR 4.557, 30-06-2018: EUR 4.480) per aandeel.

<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	25.875.122	18.923.204
Uitgifte van aandelen	6.033.012	6.951.918
Stand bij einde verslaggevingsperiode	31.908.134	25.875.122

<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-4.672.061	-3.546.955
Resultaat boekperiode	-25.502	875.436
Dividenduitkeringen	-828.479	-1.738.724
Dotatie herwaarderingsreserve	-170.000	-261.818
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-5.696.042	-4.672.061

<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.302.595	1.040.777
Dotatie	170.000	261.818
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.472.595	1.302.595