



T: +31 (0)40 269 82 22  
E: eindhoven@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.  
Postbus 229, 5600 AE Eindhoven  
Dr. Holtropaan 15, 5652 XR Eindhoven  
Nederland

## Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15

te Eindhoven

Rapport inzake de jaarrekening 2019



## Inhouds opgave

|   | Pagina |
|---|--------|
| Accountantsrapport                                    |        |
| Algemeen  | 2      |
| Samenstellingsverklaring van de accountant            | 3      |
| Jaar rekening   |        |
| Balans per 31 december 2019                           | 4      |
| Staat van baten en lasten over 2019                   | 6      |
| Kasstroomoverzicht over 2019                          | 7      |
| Grondslagen van waardering en resultaatbepaling       | 8      |
| Toelichting op de balans per 31 december 2019         | 10     |
| Toelichting op de staat van baten en lasten over 2019 | 15     |

Aan het bestuur van  
Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15  
Schimmelt 30  
5611 ZX EINDHOVEN

Eindhoven, 5 juni 2020  
ref: 1075995/DR/

Geacht bestuur,

Ingevolge uw opdracht hebben wij de bij dit rapport opgenomen jaarrekening over het boekjaar 2019 van uw onderneming samengesteld. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de entiteit. Het is onze verantwoordelijkheid een samenstellingsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken. De jaarrekening is met de overige gegevens opgenomen in de bij deze rapportage opgenomen jaarstukken.

## Algemeen

### *Oprichting stichting*

Blijkens de akte d.d. 12 december 2017, verleden door notaris mr. M.W. van der Zanden te Amsterdam werd Stichting Obligatiehouders Hermelijn 15 per genoemde datum opgericht. Vervolgens heeft blijkens de akte d.d. 27 september 2018, verleden door mr. M.W. van der Zanden te Amsterdam, een statutenwijziging plaatsgevonden, waarna de stichting de naam Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 draagt.

### *Vennootschapsbelasting*

Op grond van artikel 2, lid 1, onder f, jo. lid 3 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 en het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 25 december 2015, BLKB 2015/1511M zijn fondsen voor gemene rekening voor fiscale doeleinden transparant wanneer de participaties uitsluitend kunnen worden vervreemd aan het fonds zelf (inkoopvariant).

### *Doel*

De Stichting heeft ten doel: het houden van het juridische eigendom van de activa van het Zorgwoningfonds Hermelijn 15, al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds.

## Samenstellingsverklaring van de accountant

Aan: het bestuur van Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15

De jaarrekening van Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 te Eindhoven is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2019 en de staat van baten en lasten over 2019 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, 'Samenstellingsopdrachten'. Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen er dan ook vanuit gaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Eindhoven, 5 juni 2020

BDO Accountants  
namens deze,

R.P.F.G. Creemers AA



# **JAAARREKENING**



Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

|   | 31-12-2019 |                  | 31-12-2018 |            |
|---|------------|------------------|------------|------------|
|   | €          | €                | €          | €          |
| <b>ACTIVA</b>                             |            |                  |            |            |
| Vaste activa                              |            |                  |            |            |
| Immateriële vaste activa                  |            | 264.000          |            | -          |
| Vastgoedbeleggingen                       |            | 1.407.043        |            | -          |
| Vlottende activa                          |            |                  |            |            |
| Vorderingen                               |            |                  |            |            |
| Omzetbelasting                            | -          |                  | 819        |            |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 45.000     |                  | -          |            |
|   |            | 45.000           |            | 819        |
| Liquide middelen                          |            | 3.250.293        |            | -          |
| Totaal                                    |            | <u>4.966.336</u> |            | <u>819</u> |

|   | 31-12-2019 |                  | 31-12-2018 |            |
|---|------------|------------------|------------|------------|
|   | €          | €                | €          | €          |
| <b>PASSIVA</b>                                |            |                  |            |            |
| Eigen vermogen                                |            |                  |            |            |
| Kapitaalinbreng participanten                 | 1.800.000  |                  | -          |            |
| Wettelijke reserve                            | 264.000    |                  | -          |            |
| Overige reserve                               | -276.841   |                  | -3.948     |            |
|   |            | 1.787.159        |            | -3.948     |
| Langlopende schulden                          |            |                  |            |            |
| Schulden aan banken                           |            | 2.981.250        |            | -          |
| Kortlopende schulden                          |            |                  |            |            |
| Schulden aan banken                           | 18.750     |                  | -          |            |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 122.723    |                  | -          |            |
| Overige schulden en overlopende passiva       | 56.454     |                  | 4.767      |            |
|   |            | 197.927          |            | 4.767      |
| Totaal  |            | <u>4.966.336</u> |            | <u>819</u> |

Staat van baten en lasten over 2019

|                                     | 2019 |               | 2018 |               |
|-------------------------------------|------|---------------|------|---------------|
|                                     | €    | €             | €    | €             |
| Algemene kosten                     |      | 8.893         |      | 3.898         |
| Totaal van resultaat na belastingen |      | <u>-8.893</u> |      | <u>-3.898</u> |



|  | 2019           |                         |
|--|----------------|-------------------------|
|  | €              | €                       |
| <b>Kasstroomoverzicht over 2019</b>                |                |                         |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten |                |                         |
| Bedrijfsresultaat                                  |                | -8.893                  |
| Verandering in werkkapitaal:                       |                |                         |
| Vorderingen  | -44.181        |                         |
| Toename van overige schulden                       | 174.410        |                         |
|  | <u>130.229</u> |                         |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten |                | <u>121.336</u>          |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten  |                |                         |
| Verwerving van immateriële vaste activa            | -264.000       |                         |
| Investerings vastgoedbeleggingen                   | -1.407.043     |                         |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten  |                | <u>-1.671.043</u>       |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten |                |                         |
| Ontvangsten uit kapitaalinbreng                    | 1.800.000      |                         |
| Ontvangsten uit hoofde van leningen                | 3.000.000      |                         |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten |                | <u>4.800.000</u>        |
| Totaal van toename van geldmiddelen                |                | <u><u>3.250.293</u></u> |
| Verloop van toename van geldmiddelen               |                |                         |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode          |                | -                       |
| Toename van geldmiddelen                           |                | 3.250.293               |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode          |                | <u><u>3.250.293</u></u> |

## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de rechtspersoon

### Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 is feitelijk en statutair gevestigd op Schimmelt 30, 5611 ZX te Eindhoven en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 70282250.

Algemene toelichting

### De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

De activiteiten van Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 bestaan voornamelijk uit het houden van het juridische eigendom van de activa van het Zorgwoningfonds Hermelijn 15, al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds.

### Informatieverschaffing over schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening dient de ondernemingsleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

### De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva, alsmede voor de bepaling van het resultaat, is de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

Grondslagen

### Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen.

### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de staat van baten en lasten. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

#### Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Deze is gelijk aan de nominale waarde onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid, tenzij anders vermeld. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### 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.

#### Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

#### Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto omzet en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

## Toelichting op de balans per 31 december 2019

### Activa

#### Vaste activa

##### Immateriële vaste activa

|                              | <u>31-12-2019</u> | <u>31-12-2018</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | €                 | €                 |
| Geactiveerde initiatiekosten | 264.000           | -                 |

Deze kosten betreffen alle overige kosten die gepaard gaan met de opzet van het Fonds, waaronder de structureringskosten, een selectie- en acquisitievergoeding en fondsbeheerkosten tijdens de bouw.

##### Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa worden als volgt weergegeven:

|                                 | <u>Geactiveerde<br/>initiatie-<br/>kosten</u> |
|---------------------------------|---|
|                                 | €   |
| Boekwaarde per 1 januari 2019   | -   |
| Investeringsen                  | 264.000                                       |
| Boekwaarde per 31 december 2019 | <u>264.000</u>                                |

De afschrijving vangt aan in de eerste periode na ingebruikname. Het afschrijvingspercentage bedraagt 20%. Voor deze geactiveerde initiatiekosten is een wettelijke reserve gevormd.

Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbelegging worden als volgt weergegeven:

|                                   | <u>Vastgoed-<br/>belegging in<br/>ontwikkeling</u><br>€ |
|-----------------------------------|---|
| Boekwaarde per 1 januari 2019     | -   |
| <u>Mutaties</u>                   |   |
| Investeringen                     | 1.407.043   |
| Saldo mutaties                    | 1.407.043   |
| <u>Stand per 31 december 2019</u> |   |
| Aanschaffingswaarde               | 1.407.043   |
| Boekwaarde per 31 december 2019   | 1.407.043   |

Het actief betreft een vastgoedbelegging in ontwikkeling.

**Vlottende activa**

Overige vorderingen en overlopende activa

|  | <u>31-12-2019</u><br>€ | <u>31-12-2018</u><br>€ |
|--|------------------------|------------------------|
| Nog te ontvangen huurcompensatie Coresta Oost B.V. | 45.000                 | -                      |
| <u>Liquide middelen</u>                            |                        |                        |
| Depositorerekeningen ASN Bank                      | 2.970.000              | -                      |
| Rekening-courant ABN AMRO                          | 280.293                | -                      |
|  | 3.250.293              | -                      |

De depositorerekeningen bij de ASN Bank staan niet ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Passiva

### Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

|                            | Kapitaal-<br>inbreng<br>partici-<br>panten | Wettelijke<br>reserve | Overige<br>reserve | Totaal    |
|----------------------------|--|-----------------------|--------------------|-----------|
|                            | €  | €                     | €                  | €         |
| Stand per 1 januari 2019   | -  | -                     | -3.948             | -3.948    |
| Uit resultaatverdeling     | -  | -                     | -8.893             | -8.893    |
| Toevoeging                 | -  | 264.000               | -264.000           | -         |
| Uitgifte van participaties | 1.800.000                                  | -                     | -                  | 1.800.000 |
| Stand per 31 december 2019 | 1.800.000                                  | 264.000               | -276.841           | 1.787.159 |

### Wettelijke reserve

|   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---|------------|------------|
|   | €          | €          |
| Wettelijke reserve geactiveerde initiatiekosten | 264.000    | -          |

## Langlopende schulden

### Langlopende schulden

|        | Stand per 31<br>december<br>2019 | Aflossings-<br>verplichting | Resterende<br>looptijd > 1<br>jaar |
|--------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
|        | €                                | €                           | €                                  |
| Totaal | 3.000.000                        | 18.750                      | 2.981.250                          |

### Resterende looptijd > 5 jaar

€ 2.681.250

### Informatieverschaffing over langlopende schulden

Over de langlopende schulden zijn de navolgende zekerheden afgegeven:

- een nieuwe eerste bankhypotheek van € 3.000.000, te vermeerderen met rente en kosten, op het appartementencomplex gelegen aan Hermelijn 15 te Apeldoorn.
- een eerste pandrecht op de huidige en toekomstige rechten en vorderingen uit huurovereenkomsten.

Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 te  
Eindhoven

Hypotheke o/g

|   | 31-12-2019       | 31-12-2018 |
|---|------------------|------------|
|   | €                | €          |
| Lening Tranche I ASN Beleggingsfondsen  | 2.519.156        | -          |
| Lening Tranche II ASN Beleggingsfondsen | 462.094          | -          |
|   | <u>2.981.250</u> | <u>-</u>   |

Lening Tranche I ASN Beleggingsfondsen

|                       | 2019             | 2018     |
|-----------------------|------------------|----------|
|                       | €                | €        |
| Saldo per 1 januari   | -                | -        |
| Verhoging             | 2.535.000        | -        |
| Kortlopend deel       | -15.844          | -        |
| Saldo per 31 december | <u>2.519.156</u> | <u>-</u> |

De lening heeft een hoofdsom van € 2.535.000. De rente wordt berekend op basis van het IRS-tarief. Als dit IRS-tarief op het moment van de definitieve vaststelling lager is dan nul, dan wordt dit tarief geacht 0% te zijn. Dit tarief wordt vermeerderd met een opslag van 1,95% en verminderd met een groenkorting van 0,5%. De groenkorting geldt uitsluitend gedurende de looptijd van de groenverklaring en over het bedrag dat in de groenverklaring is toegekend. De rente over 2019 bedraagt 1,45%. De lening dient afgelost te worden vanaf 1 oktober 2020 in 27 kwartaaltermijnen, te voldoen in termijnen van € 15.844. Er zijn zekerheden overeengekomen. De zekerheden zijn nader toegelicht onder het onderdeel 'Informatieverschaffing over langlopende schulden'.

Lening Tranche II ASN Beleggingsfondsen

|                       | 2019           | 2018     |
|-----------------------|----------------|----------|
|                       | €              | €        |
| Saldo per 1 januari   | -              | -        |
| Verhoging             | 465.000        | -        |
| Kortlopend deel       | -2.906         | -        |
| Saldo per 31 december | <u>462.094</u> | <u>-</u> |

De lening heeft een hoofdsom van € 465.000. De rente wordt berekend op basis van het IRS-tarief. Als dit IRS-tarief op het moment van de definitieve vaststelling lager is dan nul, dan wordt dit tarief geacht 0% te zijn. Dit tarief wordt vermeerderd met een opslag van 1,95%. De rente over 2019 bedraagt 1,95%. De lening dient afgelost te worden vanaf 1 oktober 2020 in 27 kwartaaltermijnen, te voldoen in termijnen van € 2.906. Er zijn zekerheden overeengekomen. De zekerheden zijn nader toegelicht onder het onderdeel 'Informatieverschaffing over langlopende schulden'.

## Kortlopende schulden

| Schulden aan banken  | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--|------------|------------|
|  | €          | €          |
| Aflossingsverplichtingen leningen ASN Beleggingsfondsen      | 18.750     | -          |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten<br>Crediteuren | 122.723    | -          |
| Overige schulden en overlopende passiva                      |            |            |
| Nog te betalen vergoeding participanten                      | 45.000     | -          |
| Accountantskosten  | 6.000      | -          |
| Bewaarvergoeding bestuurder                                  | 4.109      | -          |
| Rente lening o/g   | 1.345      | -          |
| Overige rekening-courant                                     | -          | 4.767      |
|  | 56.454     | 4.767      |
| Overige rekening-courant<br>Rekening-courant Coresta B.V.    | -          | 4.767      |

Over de rekening-courant verhouding is in 2019 geen (2018: geen) rente berekend. Er zijn geen zekerheden noch aflossingsverplichtingen overeengekomen.



## Toelichting op de staat van baten en lasten over 2019

### Gemiddeld aantal werknemers

2019

Aantal

Gemiddeld aantal werknemers  
2018

-

Aantal

Gemiddeld aantal werknemers

-

### Algemene kosten

|                                      | <u>2019</u>  | <u>2018</u>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
|                                      | €            | €            |
| Accountantskosten                    | 4.367        | 1.583        |
| Bewaarvergoeding bestuurder          | 4.109        | -            |
| Assurantiepremie                     | 2.722        | -            |
| Bankkosten                           | 9            | -            |
| Vorbereidings- en begeleidingskosten | -2.314       | 2.315        |
|                                      | <u>8.893</u> | <u>3.898</u> |

## Gebeurtenissen na Balansdatum

Van zeer recente aard zijn de ontwikkelingen van het coronavirus. Op het moment van het opmaken van deze jaarrekening is nog onduidelijk welke omvang en welke duur de coronacrisis zal hebben. Hoewel het thans nog te vroeg is om een betrouwbare uitspraak hierover te kunnen doen, lijken de ontwikkelingen vooralsnog geen significante betekenis te zullen hebben voor Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15. Naar verwachting zal op basis van de huidige stand van zaken Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 goed in staat en voldoende flexibel zijn om haar verplichtingen jegens klanten en leveranciers na te blijven komen.

Eindhoven,

J. Boer  
Bestuurder