



**SECTIE5 BEHEER BV**

# **Jaarverslag 2019**

**KvK nummer: 53488253**



# Inhoud

## Jaarstukken 2019

<b>Verslag van de directie</b>	4
<b>Jaarrekening</b>	
Balans per 31 december 2019	12
Winst-en-verliesrekening over 2019	14
Kasstroomoverzicht over 2019	15
Toelichting op de jaarrekening	
Algemeen	16
Grondslagen	17
Toelichting op de balans	19
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	22
Overige toelichtingen	24
<b>Overige gegevens</b>	27
Controleverklaring	29



# Verslag van de directie

## Inleiding

Sectie5 Beheer BV ('de Vennootschap' of 'S5B') is per 6 september 2011 opgericht middels een notariële akte en is gevestigd in Amsterdam. Op 3 oktober 2011 heeft de Stichting Autoriteit Financiële Markten ('AFM') op grond van artikel 2:67 Wft Sectie5 de vergunning verleend om als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1, Wft<sup>1</sup> te mogen optreden.

Op 22 juli 2013 is de Europese Alternative Investment Fund Managers Directive ('AIFM-richtlijn') van kracht geworden en opgenomen in de Wet op het financieel toezicht ('Wft'). Beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen dienen aan deze wet te voldoen. Deze wetwijziging is ook van toepassing op de Vennootschap. Op 22 juli 2014 is de Wft-vergunning van de Vennootschap van rechtswege omgezet naar de nieuwe AIFM-vergunning (conform artikel 2:65 Wft-nieuw).

Conform artikel 21 van de AIFM-richtlijn moet een beheerder van beleggingsinstellingen een bewaarder benoemen. Op 17 juli 2014 heeft de Vennootschap een overeenkomst gesloten met Vistra Depositary Services BV (Vistra) en Intertrust Depositary Services BV (Intertrust) en met ingang van 16 september 2016 een overeenkomst met TCS Depositary BV (Teslin), waarin deze vennootschappen worden aangewezen als bewaarders van de door de Vennootschap beheerde fondsen die onder de AIFM-richtlijn zijn onderworpen aan prudentieel toezicht.

De beheerder heeft besloten per 1 januari 2018 Intertrust en per 1 april 2018 Vistra te vervangen door Teslin.

De beheerder is verantwoordelijk voor het beheer van de beleggingsinstellingen en hun vermogen.

Daarnaast is de beheerder, indien de beleggingsinstelling direct belegt in de vastgoedobjecten, verantwoordelijk voor de vastgoedobjecten op administratief, financieel, commercieel en technisch gebied.

De Vennootschap treedt per 31 december 2019 op als beheerder van de volgende fondsen:

- Beekstede Vastgoed CV
- Zilverstede Vastgoed BV
- Emmastede Vastgoedfonds
- Meerstede Vastgoed CV
- Merwestede Vastgoed CV
- Vaartstede Vastgoedfonds
- Willemstede Vastgoedfonds
- S5 SPF Retailfonds
- Heijdestede Vastgoedfonds
- Hofstede Vastgoedfonds
- Hovelstede Vastgoedfonds
- Gelderstede Vastgoedfonds
- Molenstede Vastgoedfonds
- S5 Vitae Fonds

---

<sup>1</sup> Wft: Wet op het financieel toezicht.

NL Woningfonds 1  
NL Woningfonds 2  
S5 CRE Vastgoed CV  
S5 Armando Vastgoed  
S5 Forum Fonds

Beekstede Vastgoed CV en Zilverstede Vastgoed BV vallen onder het “lichte” regime van de Wft en staan daarom niet onder direct toezicht.

Emmastede Vastgoedfonds, Meerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Vaartstede Vastgoedfonds, Willemstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Gelderstedede Vastgoedfonds, Molenstede Vastgoedfonds, NI Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, S5 CRE Vastgoed CV, S5 Armando Vastgoed, S5 Vitae Fonds en S5 Forum Fonds vallen onder het volledige regime van de Wft.

## **Risico's**

De Vennootschap structureert, plaatst en beheert vastgoedbeleggingsfondsen voor een beperkte kring van beleggers. Het succesvol structureren en plaatsen van vastgoedbeleggingsfondsen en daarmee realiseren van voldoende beheervergoedingen voor de Vennootschap, is sterk afhankelijk van:

### **Strategische/ Marktrisico's:**

#### **1. aanbod van vastgoed;**

Indien er onvoldoende aanbod van vastgoed is, zal de Vennootschap niet in staat zijn om voldoende nieuwe investeringen te vinden om daarmee vastgoedbeleggingsfondsen te plaatsen.

#### **2. kwaliteit van het aanbod;**

Indien de kwaliteit van het aangeboden vastgoed onvoldoende is, zal de Vennootschap niet in staat zijn om kwalitatief hoogwaardige investeringen te vinden om daarmee voldoende aantrekkelijke vastgoedbeleggingsfondsen te plaatsen.

#### **3. prijs van het aangeboden vastgoed;**

Indien de prijs van het aangeboden vastgoed te hoog is, zal de Vennootschap niet in staat zijn om kwalitatief hoogwaardige investeringen te vinden om daarmee vastgoedbeleggingsfondsen te plaatsen die een aantrekkelijk risico/rendement verhouding aan de belegger aanbieden.

#### **4. vraag vanuit de beleggersmarkt naar vastgoedbeleggingen;**

Indien er onvoldoende vraag vanuit de beleggersmarkt naar vastgoedbeleggingen is, zal de Vennootschap er niet in slagen voldoende eigen vermogen aan te trekken voor de vastgoedbeleggingsfondsen om de beoogde investeringen te realiseren en de fondsen van start te laten gaan.

## **5. door beleggers gevraagd rendement op vastgoedbeleggingen.**

Indien de door beleggers gevraagde rendementen hoger zijn dan gerealiseerd kan worden gegeven het aanbod van vastgoed, de hoogte van exploitatiekosten en vreemvermogenfinanciering, dan zullen er geen nieuwe vastgoedbeleggingsfondsen geplaatst kunnen worden.

### **Financiële risico's**

## **6. beschikbaarheid en prijs van vreemdvermogenfinanciering;**

Indien er onvoldoende vreemd vermogen ter beschikking wordt gesteld door banken of andere financiers of de aangeboden interest voet te hoog is, dan zal de vennootschap niet in staat zijn om vastgoedbeleggingsfondsen te plaatsen die een aantrekkelijk risico/rendementsverhouding aan de belegger aanbieden als gevolg van te hoge financieringskosten en/of te weinig hefboomwerking.

### **Operationele risico's**

## **7. beheervergoedingen**

De kosten van het beheer van vastgoedbeleggingsfondsen worden voldaan uit ontvangen beheervergoedingen en in mindere mate uit de overige opbrengsten. Er kan een continuïteitsrisico ontstaan indien de beheerkosten gedurende langere tijd niet meer grotendeels dan wel volledig gedekt kunnen worden uit de beheervergoedingen. Het management van de Vennootschap is daarom continu actief om de omvang van de door haar beheerde vastgoedbeleggingsfondsen op peil te houden.

### **Wet- en regelgevingsrisico's**

## **8. Wet- en regelgeving**

Dit betreft het risico dat wijzigingen in wet- en regelgeving zoals de AIFMD, WFT en WWFT een negatief effect hebben op de exploitatie van de fondsen en derhalve op de exploitatie van de beheerder. De beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels het zorgvuldig monitoren van veranderingen in wet- en regelgeving en raadpleging van de interne legal officer, deskundige externe juridisch adviseurs, de externe compliance officer, accountants en depositories. Dit risico heeft zich overigens nog niet voorgedaan.

De fondsen die in beheer zijn hebben een laag risicoprofiel met onroerend goed op goede locaties en met voornamelijk landelijke winkelketens (met name supermarktketens).

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt per 31 december 2019 EUR 301.521, het toetsingsvermogen EUR 249.360. De Vennootschap houdt EUR 191.658 aan op een spaarrekening. Zowel per 31 december 2019 als per heden voldoet Sectie5 aan de minimumkapitaalvereisten.

De Vennootschap heeft beperkte activiteiten en heeft geen personeel in dienst. Het personeel van de Sectie5 Groep is in dienst bij Sectie5 Management BV ('S5M'). De Ultimate Beneficial Owners van S5M BV zijn tevens de Directieleden van S5M. Deze entiteit heeft derhalve dezelfde Directie en UBO's als S5B met toevoeging van RPB Advies BV/de heer R. van Binsbergen.

De eindverantwoordelijkheid over het beheer van de onder toezicht staande vastgoedbeleggingsinstellingen blijft echter te allen tijde bij S5B.

De bedrijfsvoering is hierop afgesteld en is in lijn met de vereisten zoals door de wet gesteld. Binnen de Sectie5-organisatie wordt continu, mede in het kader van de AIFM-richtlijn, getracht om de bestaande processen te verbeteren. Onderdeel hiervan is riskmanagement. Relevante risico's zijn in kaart gebracht en bijbehorende interne controles zijn gedefinieerd. Verder is in 2019 samen met de externe adviseur Into Control een nieuw control framework opgezet en geïmplementeerd conform de eisen van ISAE 3402.

Elk kwartaal worden binnen de Sectie5-groep cijfers opgesteld, waarbij tevens de (toekomstige) liquiditeitspositie van de hele groep wordt meegenomen. Het jaarverslag van de Vennootschap wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants BV.

In het personeelshandboek en in de arbeidsovereenkomsten van de medewerkers is een aantal gedragsregels opgenomen. Voorts is er een compliancebeleid, waarbij alle medewerkers plus directie periodiek op moeten geven aan de betreffende complianceofficer wat hun eventuele nevenfuncties en privébeleggingen zijn. Periodiek wordt aan DNB gerapporteerd.

### **Financiële instrumenten**

De Vennootschap maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van financiële instrumenten die de Vennootschap blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft niet-afgeleide financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen en bestaan voornamelijk uit vorderingen op de fondsen in het kader van de beheeractiviteiten.

### **Beloningen medewerkers**

In 2019 heeft de Vennootschap in totaal EUR 36.600 vergoeding betaald aan haar drie directeuren.

De Vennootschap maakt ten behoeve van haar activiteiten gebruik van kantoorfaciliteiten en personeel van Sectie5 Management BV. Hiervoor is door Sectie5 Management BV over 2019 aan de Vennootschap een vergoeding in rekening gebracht van EUR 740.497.

Over 2019 heeft de gehele Sectie5-groep een totale vergoeding van EUR 1.854.500 betaald aan zijn 14 in dienst zijnde medewerkers en 4 directeuren. De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal EUR 67.888. Binnen de Sectie5-groep waren er in het boekjaar 2019 gemiddeld 19 personen actief, waaronder 4 directieleden.

Alle personeelsleden en alle directeuren waren betrokken bij de activiteiten van de fondsen die de Vennootschap beheert.

Van de eerder genoemde totale vergoeding is EUR 570.383 een vaste vergoeding voor de directie. Een directielid heeft een bonus van EUR 41.484 ontvangen.

De personeelskosten en de vergoeding aan de directie zijn niet toe te rekenen aan de individuele fondsen; het is dan ook praktisch onmogelijk een onderverdeling te maken.



Deze variabele beloning wordt bepaald door de prestatie van de individuele medewerkers en de prestaties van Sectie5-groep in zijn geheel, een organisatie die voor nog 11 andere vastgoedbeleggingsfondsen het beheer uitvoert. Er is geen direct verband tussen de prestaties van de vastgoedbeleggingsfondsen van de Vennootschap en de hoogte van de variabele beloning van de medewerkers.

## **Gang van zaken 2019**

Over 2019 is een winst na belastingen gerealiseerd van EUR 52.065. Het resultaat wordt gevormd door opbrengsten van de Vennootschap, bestaande uit de met de vastgoedbeleggingsinstellingen overeengekomen beheervergoeding van een percentage van door deze vastgoedbeleggingsinstellingen gefactureerde huur. Deze beheerprovisie bedraagt tussen 2,0% en 6,0% (exclusief btw) van de gefactureerde huur. Daarop komen in mindering de aan derden/vastgoedbeheerders te betalen beheerprovisie en overige kosten. De resultaten zijn daarom afhankelijk van het aantal van de door de beleggingsinstellingen gehouden vastgoedobjecten en de omvang van deze vastgoedobjecten.

## **Doelstellingen en verwachtingen**

Doel voor 2020 is een verdere uitbouw van de huidige beheerportefeuille in beleggingen in wijkwinkelcentra alsmede in zorgvastgoed. Voor deze beleggingscategorieën zijn de groeifondsen S5 Forum Fonds en S5 Vitae Fonds respectievelijk opgericht. Verder wordt de samenwerking met NL Woningfondsen voortgezet om gezamenlijk nieuwe woningfondsen in de markt te zetten waarbij NL Woningfondsen verantwoordelijk is voor het adviseren over assetmanagementaangelegenheden en Sectie5 de eindverantwoordelijkheid draagt voor alle assetmanagementbeslissingen en tevens verantwoordelijk is voor het fonds-, risico- en financieel management. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt wordt een uitbouw van gelijk niveau van 2019 verwacht.

## **Duurzaamheid**

De wens om de MVO-gedachte uit te werken en nader vorm te geven is in 2017 verder opgepakt. Derhalve werd CFP Green Buildings ingeschakeld om in 2018 te komen tot een MVO-scorecard. Met behulp van de MVO-scorecard zullen concrete en meetbare KPI's worden vastgesteld, waardoor de scores aan het eind van het jaar kunnen worden gepresenteerd. In 2019 is begonnen met de implementatie van GRESB, de ESG-benchmark rapportage tool voor de vastgoedsector, voor de twee groeifondsen S5 Vitae Fonds en S5 Forum Fonds. De implementatie zal in 2020 verder gestalte moeten krijgen.

### *Planet*

Doordat veel van onze winkelcentra en panden bestaan uit gebouwen met een plat dak, is er onderzocht waar het mogelijk is om zonnepanelen te plaatsen. Aan Sectie5 is subsidie toegekend voor het plaatsen van zonnepanelen op 16 locaties. Helaas bleek een groot aantal locaties technisch niet geschikt of waren er technische of commerciële belemmeringen. De plaatsing zal in 2020 gaan plaatsvinden op 4 locaties.

Tevens is Sectie5 voor een aantal locaties nog bezig het energielabel naar een hoger niveau te brengen middels investeringen in onder andere led-verlichting en betere isolatie.

Intern op kantoor heeft Sectie5 ook een programma opgestart om de hoeveelheid afval, het lichtverbruik en het papierverbruik te reduceren.

### *People*

Sectie5 is zich bewust van het feit dat personeel zich gezond en fit moet voelen. Voor alle medewerkers is er iedere dag gratis fruit beschikbaar. Voorts heeft Sectie5, op wekelijkse basis, een personal trainer ingehuurd die bootcamp aanbiedt, waarbij elk personeelslid zich vrijblijvend kan aanmelden. Gemiddeld maakt de helft van de medewerkers hier gebruik van.

Tevens vindt Sectie5 het belangrijk om aan sociale aspecten aandacht te besteden. Ieder jaar wordt een deel van de winst gestort aan Stichting Sectie5 Support. Met de gelden ondersteunt de Stichting goede doelen zoals Spieren voor Spieren, Syndion/ Vrijwilligersdag en de Regenboog Groep.

### *Profit*

Doelmatig onderhoud van de panden zorgt voor waardebehoud van onze vastgoedportefeuille. Hierbij wordt niet alleen zorgvuldig gekeken naar noodzaak, kwaliteit en milieubelasting maar ook naar prijs. Dit zorgt niet alleen voor waardecreatie bij onze aandeelhouders maar reduceert ook de servicekosten voor onze huurders waardoor hun huisvestingslasten daalt.

Amsterdam, 10 maart 2020

Was getekend,

drs. B.U. Bearda Bakker

drs J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA



## **Jaarrekening**

## Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

		31 december 2019		31 december 2018	
<b>ACTIVA</b>		EUR	EUR	EUR	EUR
<i>Vlottende activa</i>					
<b>Vorderingen</b>					
Debiteuren	[3.1]	2.722		8.250	
Overige vorderingen en overlopende activa	[3.2]	<u>19.625</u>		<u>17.249</u>	
			22.347		25.499
<b>Liquide middelen</b>	[3.3]		<u>343.229</u>		<u>273.286</u>
<b>Totaal activa</b>			<u><b>365.576</b></u>		<u><b>298.785</b></u>

		31 december 2019		31 december 2018	
<b>PASSIVA</b>		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Eigen vermogen</b> [3.4]					
Geplaatst kapitaal		20.000		20.000	
Agioreserve		180.000		180.000	
Overige reserves		<u>101.425</u>		<u>49.360</u>	
			301.425		249.360
<b>Kortlopende schulden (&lt; 1 jaar)</b>					
Crediteuren		1.825		34.535	
Omzetbelasting		9.547		8.786	
Vennootschapsbelasting	[3.5]	9.232		2.008	
Overige schulden en overlopende passiva	[3.6]	<u>43.547</u>		<u>4.096</u>	
			64.151		49.425
<b>Totaal passiva</b>			<u><b>365.576</b></u>		<u><b>298.785</b></u>

## Winst-en-verliesrekening over 2019

		EUR	2019 EUR	EUR	2018 EUR
<b>Opbrengsten</b>	[4.1]		886.613		797.836
Kosten van de opbrengsten	[4.2]	740.497		655.524	
Overige kosten	[4.3]	<u>81.827</u>		<u>119.644</u>	
<b>Bedrijfslasten</b>			<u>822.324</u>		<u>775.168</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>			64.287		22.668
Rente	[4.4]	<u>-9</u>		<u>-26</u>	
<b>Financiële baten en lasten</b>			<u>-9</u>		<u>-26</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>			64.278		22.642
Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening	[4.5]		<u>-12.213</u>		<u>-4.528</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening na belastingen</b>			<u>52.065</u>		<u>18.114</u>

## Kasstroomoverzicht over 2019

		2019		2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
Bedrijfsresultaat		64.287		22.668
Aanpassingen voor:				
Veranderingen in werkkapitaal				
- Mutatie vorderingen	3.152		41.118	
- Mutatie kortlopende schulden	<u>14.726</u>		<u>-76.795</u>	
		<u>17.878</u>		<u>-35.677</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		82.165		-13.009
Betaalde/ ontvangen winstbelasting met betrekking tot operationele activiteiten		<u>-12.213</u>		<u>-4.528</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		69.952		-17.537
Ontvangen agio	-		30.000	
Betaalde interest	<u>-9</u>		<u>-26</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-9		29.974
<b>Nettokasstroom</b>		<u><b>69.943</b></u>		<u><b>12.437</b></u>
<b>Liquide middelen begin van het jaar</b>		273.286		260.849
Netto kasstroom		<u>69.943</u>		<u>12.437</u>
<b>Liquide middelen einde van het jaar</b>		<u><b>343.229</b></u>		<u><b>273.286</b></u>

## **Toelichting op de jaarrekening**

### **1 Algemeen**

#### *1.1 Algemeen*

Sectie5 Beheer BV ('de Vennootschap'), statutair gevestigd te Amsterdam, John M. Keynesplein 5, is per 6 september 2011 opgericht middels een notariële akte en is gevestigd in Amsterdam. Het nummer bij de Kamer van Koophandel is 53488253. De aandelen zijn voor 100% in handen van Sectie5 Investments N.V.

De Vennootschap structureert, plaatst en beheert vastgoedbeleggingsfondsen voor een beperkte kring van beleggers. Zij richt zich met name op het beheer van beleggingen in winkels, winkelcentra en (zorg)woningen.

De vastgoedbeleggingsfondsen in beheer bij Sectie5 zijn gestructureerd als fonds voor gemene rekening, commanditaire vennootschap (CV) of besloten vennootschap.

Bij de besloten vennootschap zijn de aandelen gecertificeerd. De certificaten zijn ondergebracht bij een stichting administratiekantoor. Het bestuur van de besloten vennootschap heeft het beheer van de objecten opgedragen aan de Vennootschap.

Bij het fonds voor gemene rekening is het eigendom van de objecten ondergebracht bij een stichting. De stichting heeft het beheer van de objecten opgedragen aan de Vennootschap.

Bij alle CV's is het juridisch eigendom van de objecten ondergebracht bij een stichting, het economisch eigendom is ondergebracht bij de CV. Een besloten vennootschap functioneert als behorend vennoot van de CV. De behorend vennoot heeft het beheer van de CV opgedragen aan de Vennootschap.

De beheertaken van de Vennootschap bestaan onder meer uit het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer van het onroerend goed van het vastgoedbeleggingsfonds, dit alles in de ruimste zin van het woord.

Op 3 oktober 2011 is door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ('AFM') aan de Vennootschap een vergunning op grond van artikel 2:67, eerste lid Wft verleend. Hierdoor mag de Vennootschap optreden als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1, Wft.

Op 22 juli 2014 is de Wft-vergunning van de Vennootschap van rechtswege omgezet naar de nieuwe AIFM-vergunning (conform artikel 2:65 Wft-nieuw).

#### *1.2 Groepsverhoudingen*

De Vennootschap maakt deel uit van een groep, waarvan Sectie5 Investments NV aan het hoofd staat.



## **2 Grondslagen**

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

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. 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 volgens het kostprijsmodel. 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 einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### *2.2 Financiële instrumenten*

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, handelsschulden en overige te betalen posten. Financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs.

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

#### *Vorderingen*

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### *Overige vorderingen en overlopende activa*

De overige vorderingen en overlopende activa worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de overige vorderingen en overlopende activa.

#### *Liquide middelen*

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de Vennootschap.

#### *Kortlopende schulden*

Onder de kortlopende schulden worden tegen nominale waarde schulden opgenomen met een resterende looptijd van minder dan een jaar.

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

#### *Opbrengsten en kostprijs van de opbrengsten*

Onder opbrengsten wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de verrichte diensten. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

### *Belastingen*

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

### *Boekjaar*

Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

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

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

### 3 Toelichting op de balans

#### 3.1 *Vlottende activa – Debiteuren*

<i>Debiteuren</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Nog te ontvangen beheervergoeding/ door te belasten kosten fondsen	-	4.333
Overige debiteuren	2.722	3.917
Stand per 31 december	<b>2.722</b>	<b>8.250</b>

#### 3.2 *Vlottende activa – Vorderingen*

<i>Overige vorderingen en overlopende activa</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Nog door te belasten kosten	1.500	12.100
Nog te ontvangen beheervergoeding	7.504	5.149
Nog te factureren winstdeling NLWF	10.621	-
Stand per 31 december	<b>19.625</b>	<b>17.249</b>

#### 3.3 *Vlottende activa – Liquide middelen*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
ING rekening-courant	151.571	81.628
ING spaarrekening	191.658	191.658
Stand per 31 december	<b>343.229</b>	<b>273.286</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

### 3.4 Eigen vermogen

Het geplaatst kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 20.000, volledig bestaand uit gewone aandelen. Het totaal aantal geplaatste aandelen bedraagt 200.

	<b>Gestort kapitaal</b>	<b>Agio</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Totaal</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2019	20.000	180.000	49.360	249.360
Stortingen gedurende het jaar	-	-	-	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-
Voorstel winstbestemming boekjaar	-	-	52.065	52.065
Stand per 31 december 2019	<b>20.000</b>	<b>180.000</b>	<b>101.425</b>	<b>301.425</b>

#### *Statutaire regeling resultaatsbestemming*

De resultaatsbestemming is geregeld in artikel VII.5 van de statuten van de Vennootschap. Dit artikel luidt:

1. Het resultaat, zoals dit uit de vastgestelde jaarrekening blijkt, staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.
2. De vennootschap kan slechts winstuitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. De algemene vergadering kan besluiten tot uitkering van interim dividend indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.
5. De algemene vergadering kan met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.
6. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren.
7. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee.
8. Uitkeringen uit de winst en reserves kunnen, mits met voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering, plaatsvinden anders dan in geld.

#### *Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018*

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de Algemene Vergadering, gehouden op 3 april 2019. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

#### *Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2019*

De directie stelt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van EUR 52.065 toe te voegen aan de overige reserves.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

### 3.5 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

#### *Vennootschapsbelasting*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Te betalen vennootschapsbelasting over 2018	-	4.528
Betaalde voorlopige aanslag 2018	-	-2.520
Te betalen vennootschapsbelasting over 2019	12.213	-
Betaalde voorlopige aanslag 2019	-2.981	-
Stand per 31 december	<b>9.232</b>	<b>2.008</b>

### 3.6 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

#### *Overige schulden en overlopende passiva*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Nog te betalen kosten	21.565	4.096
Nog te betalen beheervergoeding	11.098	-
Overige posten	10.884	-
Stand per 31 december	<b>43.547</b>	<b>4.096</b>

## 4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 4.1 Opbrengsten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Beheervergoedingen	828.107	733.483
Opbrengsten aan fondsen doorbelaste kosten	21.027	52.905
Overige opbrengsten	37.479	11.448
<b>Totaal</b>	<b>886.613</b>	<b>797.836</b>

### 4.2 Kosten van de opbrengsten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Kosten van de opbrengsten	<b>740.497</b>	<b>655.524</b>

De kosten van de opbrengsten bestaan uit kosten betaald aan Sectie5 Management BV met betrekking tot de door haar namens de Vennootschap verrichte beheeractiviteiten.

### 4.3 Overige kosten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Managementvergoeding	36.600	36.200
Adviseurskosten	23.575	14.882
Overige posten	21.652	68.562
<b>Totaal</b>	<b>81.827</b>	<b>119.644</b>

De kosten van accountants en belastingadviseurs die begrepen zijn in de post adviseurskosten bedragen:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Controle van de jaarrekening <sup>2</sup>	3.900	3.700
Juridische advieskosten <sup>3</sup>	712	-3.452
Overige adviseurs	18.963	14.634
<b>Totaal</b>	<b>23.575</b>	<b>14.882</b>

#### 4.4 Financiële baten en lasten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Rentebaten spaarrekening	-	81
Rentebaten/ -lasten (-/-) belasting	-9	43
Overige rentebaten/ - lasten (-/-)	-	-150
<b>Totaal</b>	<b>-9</b>	<b>-26</b>

#### 4.5 Belastingen

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Vennootschapsbelasting 2019	12.213	-
Vennootschapsbelasting 2018	-	4.528
<b>Totaal</b>	<b>12.213</b>	<b>4.528</b>
Resultaat voor belastingen	64.279	22.642
Verschuldigde vennootschapsbelasting:		
19% over het resultaat voor belastingen 2019	12.213	-
20% over het resultaat voor belastingen 2018	-	4.528

<sup>2</sup> Deloitte Accountants BV

<sup>3</sup> Brands Advocaten en CVS Legal

## 5 Overige toelichtingen

### 5.1 Transacties met gelieerde ondernemingen - vastgoedbeleggingsfondsen

#### *Beheervergoeding*

Conform de overeenkomsten van beheer en bewaring ontvangt de Vennootschap beheervergoedingen. Deze vergoedingen worden bepaald als een percentage van de door de vastgoedbeleggingsfondsen gefactureerde huren.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Zilverstede Vastgoed BV	31.193	32.171
Beekstede Vastgoed CV	17.869	35.117
Willemstede Vastgoedfonds	37.813	36.869
Emmastede Vastgoedfonds	37.751	37.000
Meerstede Vastgoed CV	91.202	105.712
Merwestede Vastgoed CV	34.108	33.451
Vaartstede Vastgoedfonds	42.408	42.245
S5 SPF Retailfonds	126.922	126.426
Stichting S5 Armando Vastgoed	6.800	6.800
Heijdestede vastgoedfonds	38.007	37.319
Hofstede Vastgoedfonds	57.420	56.327
Hovelstede Vastgoedfonds	47.129	47.769
Gelderstede Vastgoedfonds	53.268	53.621
S5 Vitae Fonds	76.649	44.920
S5 CRE Vastgoed CV	10.000	10.000
NL Woningfonds 1	19.046	11.111
NL Woningfonds 2	4.799	-
Molenstede Vastgoedfonds	40.134	16.625
S5 Forum Fonds	55.589	-
Totaal	<b>828.107</b>	<b>733.483</b>



### *Doorbelaste kosten*

Kosten door de Vennootschap gemaakt ten behoeve van de vastgoedbeleggingsfondsen worden aan de fondsen doorbelast.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
Willemstede Vastgoedfonds	1.499	6.907
Emmastede Vastgoedfonds	1.371	3.454
Meerstede Vastgoed CV	2.453	5.164
Merwestede Vastgoed CV	1.351	1.574
Vaartstede Vastgoedfonds	1.490	6.686
S5 SPF Retailfonds	2.281	4.907
Heijdestede Vastgoedfonds	2.879	5.453
Stichting Hofstede Vastgoedfonds	1.703	7.940
Hovelstede Vastgoedfonds	1.000	980
Gelderstede Vastgoedfonds	1.000	8.860
S5 Vitae Fonds	1.000	980
Stichting NL Woningfonds 1	1.000	-
Molenstede Vastgoedfonds	1.000	-
S5 Forum Fonds	1.000	-
<b>Totaal</b>	<b>21.027</b>	<b>52.905</b>

### *5.2 Transacties met gelieerde ondernemingen - overig*

Voor de door Sectie5 Management BV namens de Vennootschap verrichte beheeractiviteiten wordt een management fee aan de Vennootschap in rekening gebracht. Deze management fee wordt bepaald als een percentage van de door de vastgoedbeleggingsfondsen gefactureerde huren. Bij bepaling van de managementfee wordt uitgegaan van de volgende percentages:

Zilverstede Vastgoed BV	3,5%
Beekstede Vastgoed CV	4,5%
Willemstede Vastgoedfonds	4,0%
Emmastede Vastgoedfonds	5,5%
Meerstede Vastgoed CV	3,5%
Merwestede Vastgoed CV	4,65%
Vaartstede Vastgoedfonds	4,5%
S5 SPF Retailfonds	5,0%
Heijdestede Vastgoedfonds	5,5%
Hofstede Vastgoedfonds	4,5%
Hovelstede Vastgoedfonds	5,0%
Gelderstede Vastgoedfonds	3,5%
Molenstede Vastgoedfonds	4,5%
S5 Vitae Fonds	5,0%
S5 Forum Fonds	5,5%
NL Woningfonds 1	1,5%
NL Woningfonds 2	1,5%
S5 CRE Vastgoed CV	EUR 2.250 per kwartaal
S5 Armando Vastgoedfonds	EUR 1.125 per kwartaal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	EUR	EUR
Management fee	<b>740.497</b>	<b>655.524</b>

### 5.3 *Werknemers*

Gedurende het boekjaar 2019 had de Vennootschap geen werknemers in dienst.

### 5.4 *Bezoldiging van bestuurders*

Twee van de bestuurders ontvingen voor hun activiteiten een vergoeding van EUR 12.150 per jaar per persoon; de derde bestuurder ontving EUR 12.300.

De bestuurders ontvangen tevens op een hoger niveau van de groep een management-vergoeding.

Amsterdam, 10 maart 2020

#### **Sectie5 Beheer BV**

namens deze:

Was getekend,

drs. B.U. Bearda Bakker

drs J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren

## **Overige gegevens**



## **Overige gegevens**

**Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**  
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de directie en aandeelhouders van Sectie 5 Beheer B.V.

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

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Sectie 5 Beheer B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Sectie 5 Beheer B.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Sectie 5 Beheer B.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.

### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

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

- Verslag van de directie.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

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

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

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

### **Verantwoordelijkheden van de directie en aandeelhouders voor de jaarrekening**

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

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

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

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

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

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

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



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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de 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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie 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.

Amsterdam, 10 maart 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs A.A. Osinga RA

