

Propertunity NL N.V.
Paasheuvelweg 1
1105 BE AMSTERDAM

RAPPORT 2018

INHOUD

	Pagina
ACCOUNTANTSRAPPORT	
Accountantsverklaring	3
Profiel Propertunity NL N.V.	3
Resultaten	4
Financiële positie	5
BESTUURSVERSLAG	
Bestuursverslag	7
JAARREKENING	
Balans per 31 december 2018	10
Winst-en-verliesrekening over 2018	12
Kasstroomoverzicht over 2018	13
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	14
Toelichting op de balans per 31 december 2018	20
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018	26
OVERIGE GEGEVENS	
Verwijzing naar de accountantsverklaring	31
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	31

ACCOUNTANTSRAPPORT

Aan het bestuur van
Propertunity NL N.V.
Paasheuvelweg 1
1105 BE Amsterdam

Hoofddorp, 16 december 2019

ACCOUNTANTSVERKLARING

De accountantscontrole is nog niet geheel afgerond. Derhalve is nog geen accountantsverklaring opgenomen.

PROFIEL PROPERTUNITY NL N.V.

Activiteiten

Propertunity NL N.V. (hierna Propertunity NL of de vennootschap), opgericht op 27 april 2007, is een 'closed-end' onroerend goed-beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en heeft een onbepaalde looptijd. Het fonds is niet beursgenoteerd. De vennootschap belegt duurzaam in goed verhuurde onroerend goed-objecten. Op dit moment bestaat de onroerend goed-portefeuille uit diverse kantoren, winkels en semi-industriële objecten.

Beheer

Het beheer van Propertunity NL N.V. is tot en met 15 mei 2018 uitgevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Het beheer van het vastgoed van Propertunity wordt met ingang van 15 mei 2018 uitgevoerd door partijen die in overleg met het Consortium zijn aangesteld.

Voor informatie kunt u ons bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Propertunity NL N.V.
Paasheuvelweg 1
1105 BE AMSTERDAM
Telefoonnummer: 088 – 55 55 200
www.propertunitynl.nl
info@propertunitynl.nl

Beleggingsbeleid

Onroerend goed:

Propertunity NL heeft als doel een beleggingsportefeuille samen te stellen en te exploiteren van zowel commercieel onroerend goed (kantoren, winkels en bedrijfsobjecten) als woningen. Er wordt gestreefd naar een gebalanceerde samenstelling van de portfolio om risico's te spreiden. De beleggingen zijn gericht op een stabiele rendementsontwikkeling, bestaande uit een direct resultaat (de ontvangen huur minus de exploitatiekosten) en een indirect resultaat (waardeontwikkeling van de objecten). Uitgangspunt is dat Propertunity NL hoofdzakelijk belegt in Nederlands onroerend goed.

Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen:

Naast beleggingen in direct onroerend goed bestaat de mogelijkheid dat Propertunity NL niet-speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen doet, zoals onder andere effecten in genoteerde onroerend goed-fondsen, effecten in onroerend goed-c.v.'s en onroerend goed-maatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde.

De huidige beleggingen van Propertunity NL betreffen direct gehouden onroerend goed.

RESULTATEN

Vergelijking van de resultaten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Mutatie</u>	
	€	€	€	%
Bruto-huuropbrengsten	7.608.623	7.287.681	320.942	4,4
Exploitatiekosten	<u>-2.655.974</u>	<u>-2.924.747</u>	<u>268.773</u>	9,2
Netto-huuropbrengsten	4.952.649	4.362.934	589.715	13,5
Waardemutatie onroerend goed-beleggingen en mutatie lease incentives	<u>-33.806.257</u>	<u>-44.954</u>	<u>-33.761.303</u>	-75.101,9
Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen	<u>-28.853.608</u>	<u>4.317.980</u>	<u>-33.171.588</u>	-768,2
Netto-financieringskosten	4.734.021	4.363.256	370.765	8,5
Algemene kosten	468.855	1.037.359	-568.504	-54,8
Incidentele kosten structuur en financiering	<u>525.439</u>	<u>407.360</u>	<u>118.079</u>	29,0
Totaal van som der kosten	<u>5.728.315</u>	<u>5.807.975</u>	<u>-79.660</u>	-1,4
Totaal van resultaat voor belastingen	-34.581.923	-1.489.995	-33.091.928	-2.220,9
Belastingen over de winst of het verlies	<u>-</u>	<u>-2.048.933</u>	<u>2.048.933</u>	100,0
Totaal van resultaat na belastingen	<u>-34.581.923</u>	<u>-3.538.928</u>	<u>-31.042.995</u>	-877,2

FINANCIËLE POSITIE

Ter verkrijging van een inzicht in de financiële positie van de vennootschap verstrekken wij u de navolgende overzichten. Deze zijn gebaseerd op de gegevens uit de jaarrekening. Wij geven hierna een opstelling van de balans per 31 december 2018 in verkorte vorm.

Financiële structuur

	31-12-2018		31-12-2017	
	€	%	€	%
Activa				
Materiële vaste activa	34.115	-	51.171	-
Vastgoedbeleggingen	73.080.441	97,1	113.739.000	98,9
Vorderingen	626.947	0,8	1.196.307	1,1
Liquide middelen	<u>1.556.548</u>	<u>2,1</u>	<u>48.463</u>	<u>-</u>
	<u>75.298.051</u>	<u>100,0</u>	<u>115.034.941</u>	<u>100,0</u>
Passiva				
Eigen vermogen	-29.447.594	-39,1	5.134.329	4,5
Langlopende schulden	210.482	0,3	207.575	0,2
Kortlopende schulden	<u>104.535.163</u>	<u>138,8</u>	<u>109.693.037</u>	<u>95,3</u>
	<u>75.298.051</u>	<u>100,0</u>	<u>115.034.941</u>	<u>100,0</u>

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	-5,56	0,97
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	-5,56	0,97
Totale intrinsieke waarde: in 2018 is de waarde negatief	-/- 29.447.594	5.134.329

Het aantal uitgegeven certificaten per 31 december 2018 bedraagt 5.299.784 (31 december 2017 5.299.784).

BESTUURSVERSLAG

BESTUURSVERSLAG

Inleiding

De Nederlandse economie heeft in 2018 een groei van 2,6% laten zien (bron: CBS). Het beschikbare aanbod van commercieel vastgoed liet in 2018 een verdere daling zien en de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte bleef op niveau. De winkelmarkt werd met een dalende vraag geconfronteerd. Door de ruime beschikbaarheid van geld en de lage rentetarieven op de kapitaalmarkt bleef het investeringsvolume op de beleggingsmarkt in 2018 op niveau.

Op 16 mei 2018 is het assetmanagement én het propertymanagement overgedragen aan partijen die door het Consortium van financiers zijn voorgedragen. Wilgenhaege Fondsen Management B.V is aangebleven als bestuurder van het fonds om naast de belangen van schuldeisers ook de certificaathouders te behartigen. Ongeacht de vraag in welke mate de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt ook gelden voor de panden in de portefeuille van Propertunity NL N.V geldt dat de doelstelling van de door het Consortium voorgedragen partijen is om het vastgoed op korte termijn te verkopen. Deze verkoopdoelstelling verschilt wezenlijk van de lange termijn doelstelling die het bestuur van het fonds oorspronkelijk aanhield.

Onroerend goed-portefeuille in exploitatie

In 2018 is voor in totaal € 6.825.000 aan vastgoed verkocht. Het betreft de panden aan de Vasco de Gamaweg in Venlo, de Deldenerstraat in Hengelo en de Nijverheidsweg in Amersfoort.

In 2019 is tot en met de maand november voor in totaal € 60.137.534 aan vastgoed verkocht. Het betreft de panden in de Pikeursbaan in Deventer, Houttuinlaan en Vijzelmolenlaan in Woerden, Transistorstraat in Almere, Amsterdamsestraatweg en Basisweg in Amersfoort, Sutton in Apeldoorn, IJsselburcht in Arnhem, Molensteynlaan/Veldzicht in De Meern, Boogschutter in Den Bosch, Munsterstraat in Deventer, het Zuidelijk Halfroond in Gouda, de Westersingel in Leeuwarden, Einsteinbaan in Nieuwegein, Zuidsingel te Swifterbant, Arnhemsestraatweg in Velp, Wielingenstraat in Purmerend, Elsrijkdreef en Paasheuvelweg in Amsterdam, Burg. Drijbersingel en Diezerpoort in Zwolle, en de Vlinderweg in Delft.

Het bestuur verwacht dat de laatste panden uit de portefeuille vóór de zomer 2020 verkocht zullen zijn.

Investeringen

In 2018 hebben geen investeringen in onroerend goed plaatsgevonden.

Resultaten over het boekjaar 2018

Het resultaat ná belastingen is € 34.581.923 negatief (2017: € 3.538.928 negatief). Het negatieve resultaat is hoofdzakelijk veroorzaakt door de afwaarderingen op het onroerend goed. Als waardering voor het onroerend goed is gehanteerd de meest recente taxatiewaarde voor panden die tot en met november 2019 nog niet zijn verkocht en de gerealiseerde verkoopprijs voor de panden die in de periode 2018 tot en met november 2019 zijn verkocht. De laatste externe taxatie dateert van 1 maart 2019.

De intrinsieke waarde per certificaat van aandeel is gedaald van € 0,97 (positief) per 31 december 2017 naar € 5,56 (negatief) per 31 december 2018 en daarmee is de waarde van het certificaat van aandeel effectief nihil.

Bruto-huuropbrengsten en exploitatiekosten

De bruto-huuropbrengsten zijn toegenomen van € 7.287.681 in 2017 naar € 7.608.623 in 2018. De exploitatiekosten zijn gedaald van € 2.924.747 in 2017 naar € 2.655.974 in 2018.

Belastingen

De vennootschap beschikt over een hoog fiscaal afschrijvingspotentieel. Hiervoor is echter geen actieve belastinglatentie opgenomen. Gelet op het feit dat al het onroerend goed naar verwachting op korte termijn zal zijn verkocht, voorziet het bestuur geen reële mogelijkheid om de compensabele verliezen uit het verleden te compenseren met toekomstige fiscale winsten.

Going Concern

De aandeel- en certificaathouders zijn in de afgelopen jaren op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met voormalig financier HSH Nordbank AG, die zich gedwongen moest terugtrekken van de Nederlandse markt. Op 27 januari 2017 heeft de HSH Nordbank AG door contractovername haar hypothecaire leningen van Propertunity NL N.V. overgedragen aan een Amerikaans consortium van financiers. Sinds april 2017 spreekt het bestuur van Propertunity met de belangenbehartiger van het Consortium over de toekomst van het fonds.

Na consultatie van de certificaathouders en met instemming van de aandeelhouders is begin 2018 een akkoord bereikt met het Consortium over de verkoop van het vastgoed in een relatief korte periode. Na verkoop van het laatste onroerend goed is het de intentie dat de vennootschap Propertunity NL N.V. solvent zal worden afgewikkeld, waarbij de eigenaar van de leningen afstand doet van haar restvorderingen. Op grond hiervan is bij het opstellen van de jaarrekening 2018 uitgegaan van een continuïteitsveronderstelling. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven, nu dit mede afhankelijk is van de voortgang van het verkooptraject. Het Consortium kan onder omstandigheden alsnog overgaan tot uitwinning van het vastgoed. De vennootschap heeft voor de leningen vaste rentepercentages afgesproken en maakt geen gebruik meer van derivaten of andere financiële instrumenten

Slot

Propertunity NL N.V. heeft geen personeel in dienst.

Hoofddorp, 18 december 2019
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

G.C. Langelaar

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(vóór resultaatverdeling)

		<u>31 december 2018</u>		<u>31 december 2017</u>	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	1				
Inventaris			34.115		51.171
Vastgoedbeleggingen	2				
Vastgoedbelegging in exploitatie			73.080.441		113.739.000
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op handelsdebiteuren	3	491.368		383.899	
Overige vorderingen en overlopende activa	4				
		<u>135.579</u>		<u>812.408</u>	
			626.947		1.196.307
Liquide middelen	5		1.556.548		48.463
			<u>75.298.051</u>		<u>115.034.941</u>

		<u>31 december 2018</u>		<u>31 december 2017</u>	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	6				
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	7	5.595.207		5.595.207	
Agioreserve		55.668.844		55.668.844	
Overige reserve		-56.129.722		-52.590.794	
Resultaat boekjaar		<u>-34.581.923</u>		<u>-3.538.928</u>	
			-29.447.594		5.134.329
Langlopende schulden	8				
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9		210.482		207.575
Kortlopende schulden					
Schulden aan banken	10	95.635.221		104.012.516	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11	298.585		348.512	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	12	35.423		67.319	
Overige schulden en overlopende passiva	13	<u>8.565.934</u>		<u>5.264.690</u>	
			104.535.163		109.693.037
			<u>75.298.051</u>		<u>115.034.941</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018		2017	
		€	€	€	€
Bruto-huuropbrengsten	14	7.608.623		7.287.681	
Exploitatiekosten		<u>-2.655.974</u>		<u>-2.924.747</u>	
Netto-huuropbrengsten		4.952.649		4.362.934	
Waardemutatie onroerend goed-beleggingen en mutatie lease incentives	15	<u>-33.806.257</u>		<u>-44.954</u>	
Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen			-28.853.608		4.317.980
Netto-financieringskosten	16	4.734.021		4.363.256	
Algemene kosten	17	468.855		1.037.359	
Incidentele kosten structuur en financiering	18	<u>525.439</u>		<u>407.360</u>	
Totaal van som der kosten			<u>5.728.315</u>		<u>5.807.975</u>
Totaal van resultaat voor belastingen			-34.581.923		-1.489.995
Belastingen over de winst of het verlies	19		<u>-</u>		<u>-2.048.933</u>
Totaal van resultaat na belastingen			<u>-34.581.923</u>		<u>-3.538.928</u>

Resultaat per certificaat van aandeel 2018 is € 6,53 negatief (2017: negatief € 0,67).

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		-34.581.923		-1.489.995
<i>Aanpassingen voor</i>				
Ongerealiseerde waardeverschillen	33.755.059		238.500	
Afschrijvingen	<u>17.056</u>		<u>17.056</u>	
		33.772.115		255.556
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Afname (toename) van handelsdebiteuren	-107.469		-	
Afname (toename) van overige vorderingen	676.829		-	
Mutatie vlottende activa	-		-505.839	
Toename (afname) van overige schulden	<u>3.219.421</u>		<u>1.401.192</u>	
		<u>3.788.781</u>		<u>895.353</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		2.978.973		-339.086
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen	6.903.500		-	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van financiële vaste activa	<u>-</u>		<u>26.642</u>	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		6.903.500		26.642
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit hoofde van leningen	-		533.841	
Uitgaven ter aflossing van leningen	-8.377.295		-868.553	
Waarborgsommen huurders	<u>2.907</u>		<u>96.990</u>	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-8.374.388</u>		<u>-237.722</u>
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		<u>1.508.085</u>		<u>-550.166</u>
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		48.463		598.629
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>1.508.085</u>		<u>-550.166</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode		<u>1.556.548</u>		<u>48.463</u>

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Propertunity NL N.V. is feitelijk gevestigd op Paasheuvelweg 1, 1105 BE te Amsterdam, is statutair gevestigd in Hoofddorp en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 34272771.

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

Propertunity NL N.V. is op 27 april 2007 opgericht naar Nederlands recht onder de handelsnaam Propertunity NL N.V. De vennootschap is een niet beursgenoteerde naamloze vennootschap. De statutaire directie van de vennootschap wordt gevormd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De doelstelling van de vennootschap is enerzijds het aankopen, exploiteren en verkopen van onroerend goed en anderzijds het houden van belangen in niet-speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen zoals, maar niet beperkt tot, effecten in beursfondsen die beleggen in onroerend goed, effecten in onroerend goed-c.v.'s en onroerend goed-maatschappijen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde.

Informatieverschaffing over continuïteit

Op 27 januari 2017 heeft de HSH Nordbank AG door contractovername haar hypothecaire leningen van Propertunity NL N.V. overgedragen aan een Amerikaans consortium (het 'Consortium'), welke overdracht is afgerond op 30 mei 2017. Op dat moment was een deel van de leningen reeds opeisbaar. De hypothecaire leningen hadden immers de einddatum van hun looptijd bereikt, waarbij ongeveer 60% van de leningen in juni van 2016 is geëxpireerd en het resterende deel van ongeveer 40% in juli 2017 is geëxpireerd. Als gevolg van het direct opeisbaar zijn van alle leningen zou het Consortium het recht hebben om tot een gedwongen executoriale verkoop van het vastgoed over te gaan. Om die reden is Propertunity voor haar continuïteit afhankelijk van het Consortium.

Het bestuur van Propertunity NL N.V. is hierover in overleg getreden met het Consortium teneinde hierover duidelijkheid te krijgen. In de overeenkomst van 19 februari 2018 zijn de afspraken hieromtrent vastgelegd. Voorts zijn in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de betalingsverplichtingen jegens het Consortium. Als gevolg van deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende afspraken is een dreiging van een executoriale verkoop niet aanwezig.

Het Consortium en Propertunity NL N.V. hebben op 19 februari 2018 een overeenkomst getekend. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat de geldgever de intentie heeft om in een periode van maximaal drie jaar het vastgoed te verkopen en zijn afspraken gemaakt over rentebetalingen en de afwikkeling van het fonds. De jaarlijkse huuropbrengsten die Propertunity NL N.V. genereert uit de verhuur van het vastgoed zijn op dit moment naar verwachting toereikend om aan alle verplichtingen te kunnen voldoen.

Op grond hiervan is bij het opstellen van de jaarrekening 2018 uitgegaan van een continuïteitsscenario. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven.

Informatieverschaffing over schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Propertunity NL N.V. zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Details van transacties met verbonden partijen

Als direct belanghebbenden zijn aan te merken: grootaandeelhouders, commissarissen en directieleden.

Grote beleggers:

Er zijn geen grote beleggers in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

Belangen van bestuurders en commissarissen:

Overeenkomstig artikel 122 lid 2 van het BGfo Wft maken bestuurders van de beheerder melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

Per 31 december 2018 worden de volgende directe of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Propertunity NL N.V.

- G.C. Langelaar 5.960 certificaten van aandelen Propertunity NL N.V. bezit (per 31 december 2017: 5.960 certificaten van aandelen).

De gehele structuur van het beleggingsfonds en de verbonden partijen is weergegeven in het prospectus, in het hoofdstuk juridische aspecten, alsmede de geactualiseerde factsheet.

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 en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving van beleggingsinstellingen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Onroerend goed-beleggingen zijn gewaardeerd op reële waarde.

Prijsbepaling en fondsadministratie:

Onder Titel 9 BW 2 worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. Aankoopkosten van onroerend-goed objecten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van deze objecten. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in onroerend goed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Indien bepaalde resultaten van transacties onder Titel 9 BW 2 op een zodanige manier moeten worden verwerkt dat er geen sprake is van een redelijke verdeling onder de certificaathouders van deze resultaten, ongeacht het moment van toetreden, behoudt het bestuur zich het recht voor om de handelsprijs te corrigeren zodat er wel een redelijke verdeling ontstaat. Hierbij is het uitgangspunt dat een belegger een beleggingshorizon heeft van tien (10) jaar.

De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Grondslagen voor de indeling en andere aspecten van de presentatie

Het model van de winst-en-verliesrekening wijkt af van de standaardmodellen volgens het besluit modellen jaarrekening. Het management is van mening dat het gekozen model een beter inzicht geeft in de resultaten van de vennootschap.

Financiële instrumenten

De vennootschap kan gebruik maken van financiële derivaten (zoals rentederivaten) voor het afdekken ('hedging') van het renterisico voortkomend uit de diverse activiteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs en er wordt afgeschreven op basis van de looptijd van de bijbehorende hypotheek.

Het effectieve deel van financiële derivaten dat is toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Per 31 december 2018 zijn rentederivaten niet van toepassing.

Grondslagen

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden, tenzij anders aangegeven, gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Vastgoedbeleggingen

Onroerend goed-beleggingen in exploitatie:

Beleggingen direct in onroerend goed betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren. Beleggingen direct in onroerend goed worden gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives. De reële waarde is de geschatte waarde van de beleggingen direct in onroerend goed, bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd van de huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten. Tevens wordt bij de waardering rekening gehouden met eventueel van toepassing zijnde lease incentives.

Ieder onroerend goed-object in de beleggingsportefeuille van de vennootschap wordt periodiek getaxeerd door een onafhankelijke externe deskundige. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type onroerend goed in aanmerking genomen. De waarderingmethodologie is gebaseerd op de discounted cashflow-methode. Bij deze methode gaat men uit van een waardebepaling op basis van een kasstroomoverzicht van ten minste tien (10) jaar. Voor tussentijdse verslagleggingsdoeleinden en voor het bepalen van de handelsprijs zal het bestuur maandelijks door middel van een interne waarderingmethodiek de reële waarde bepalen.

De aankoopkosten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen direct in onroerend goed. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in onroerend goed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed, worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin zij ontstaan.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in onroerend goed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke onroerend goed-objecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in onroerend goed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in onroerend goed wordt opgenomen, is van belang de verkrijging van het economisch eigendom.

Op beleggingen direct in onroerend goed wordt niet afgeschreven.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Waar nodig is rekening gehouden met een eventuele voorziening voor (mogelijke) oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's 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.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen en obligaties worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen en obligaties. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen en obligaties 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 lening en obligaties wordt verantwoord.

Rentedragende schulden en obligaties met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen en obligaties 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 de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van de periode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van het financieel verslag bekend zijn geworden.

Omzetverantwoording

Bruto-huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd voor aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Deze worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben. De hieruit voortkomende balansposten worden verantwoord onder de lease incentives en zijn onderdeel van de reële waarde van de desbetreffende beleggingen direct in onroerend goed. Alle rechten en verplichtingen tussen huurder en verhuurder zijn opgenomen in huurcontracten.

Algemene beheerskosten

Niet doorberekende servicekosten:

Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeester, tuinonderhoud en dergelijke, welke op grond van de huurovereenkomst doorberekend kunnen worden aan de huurder. Het niet doorberekende deel van de servicekosten heeft voornamelijk betrekking op niet verhuurde onroerend goed-beleggingen.

Exploitatiekosten:

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het onroerend goed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerskosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare huurvorderingen en onroerende zaakbelastingen. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van huurovereenkomsten worden verantwoord in de periode waarin zij worden gemaakt.

Som der kosten

Netto-financieringskosten:

Netto-financieringskosten bestaan uit de aan de periode toe te rekenen interestkosten op leningen en schulden, berekend op basis van de effectieve-rentemethode verminderd met geactiveerde financieringskosten op onroerend goed-beleggingen en interestopbrengsten op uitstaande leningen en vorderingen.

Algemene kosten:

Algemene kosten betreffen onder andere huisvestingskosten, automatiseringskosten, publiciteitskosten en de kosten van externe adviseurs. Kosten die verband houden met het interne commerciële, technische en administratieve beheer van het onroerend goed worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

Belastingen over de winst of het verlies

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verlies-rekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

Vaste activa

1 Materiële vaste activa

Om een restaurant opnieuw te kunnen verhuren en het oude huurcontract te ontbinden zijn inventarissen van de oud huurder overgenomen. De afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

	<u>Inventaris</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2018	51.171
Afschrijvingen	<u>-17.056</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>34.115</u>
Afschrijvingspercentages	<u>20</u>

2 Vastgoedbeleggingen

	Vastgoed- belegging in exploitatie
	<u>€</u>
Boekwaarde per 1 januari 2018	
Aanschaffingswaarde	177.593.540
Saldo herwaarderingen	<u>-63.854.540</u>
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>113.739.000</u>
<i>Mutaties</i>	
Herwaardering in boekjaar	-33.755.059
Desinvesteringen aanschaffingswaarde	<u>-6.903.500</u>
Saldo mutaties	<u>-40.658.559</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	
Aanschaffingswaarde	170.690.040
Saldo herwaarderingen	<u>-97.609.599</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>73.080.441</u>

De objecten in de onroerend goed-beleggingsportefeuille zijn gewaardeerd door een geregistreerde onafhankelijke taxateur. Bij de waardering is rekening gehouden met de uitgevoerde taxaties per 1 maart 2019 of de gerealiseerde verkoopwaarde uit 2019.

In 2019 zijn diverse panden verkocht waarbij de verkoopwaarde lager is dan de taxatiewaarde van 1 maart 2019. In verband met deze verkoop heeft een additionele afwaardering plaatsgevonden van € 18.414.000 welke is verwerkt in de balans per 31 december 2018.

De executiewaarde van het vastgoed bedraagt per 1 maart 2019 circa € 71 miljoen.

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
3 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	<u>491.368</u>	<u>383.899</u>

In het debiteurensaldo is een voorziening voor dubieuze debiteuren opgenomen van € 264.706 (2017: € 150.000).

4 Overige vorderingen en overlopende activa

Servicekosten	98.356	192.260
Overige vorderingen	<u>37.223</u>	<u>620.148</u>
	<u>135.579</u>	<u>812.408</u>

Onder de overige vordering is een vordering inzake beslagleggingen ad € 203.323 opgenomen. Deze vordering is ultimo boekjaar 2018 in zijn geheel voorzien, omdat het onzeker is of deze gelden nog worden ontvangen, zie toelichting hieronder.

Tevens is in de overige vorderingen is in 2017 een saldo van € 223.406 opgenomen op Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en Wilgenhaege Property Management B.V., zie toelichting hieronder.

Toelichting overige vorderingen

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	-	-235.547
Wilgenhaege Property Management B.V.	-	458.953
Vordering inzake beslagleggingen	203.323	-
Voorziening vordering inzake beslagleggingen	<u>-203.323</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>-</u>	<u>223.406</u>

De transacties uit 2017 betreffen per saldo een voorschot op de kosten van beheer en management.

5 Liquide middelen

ABN AMRO	<u>1.556.548</u>	<u>48.463</u>
----------	------------------	---------------

6 Eigen vermogen

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

	Gestort en opgevraagd aandelenka- pitaal	Agioreserve	Overige re- serve	Resultaat boekjaar	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2018	5.595.207	55.668.844	-52.590.794	-3.538.928	5.134.329
Resultaat boekjaar	-	-	-	-34.581.923	-34.581.923
Uit resultaatverdeling	-	-	-3.538.928	3.538.928	-
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>5.595.207</u>	<u>55.668.844</u>	<u>-56.129.722</u>	<u>-34.581.923</u>	<u>-29.447.594</u>

7 Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal

Er zijn in totaal 5.595.207 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 1.

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel:

De intrinsieke waarde per 31 december 2018 bedraagt € 29.447.594 negatief (31 december 2017: € 5.134.329)

Het aantal certificaten van aandelen per 31 december 2018 bedraagt 5.299.784 (31 december 2017 5.299.784)

De intrinsieke waarde per certificaat van aandeel bedraagt per 31 december 2018 nihil (31 december 2017 € 0,97).

Langlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Hypothecaire leningen		
Saldo per 1-1	104.012.516	103.705.425
Af: aflossingen	<u>-8.377.295</u>	<u>-226.750</u>
	95.635.221	103.478.675
Bij: omzetting rekening courant in langlopende lening	<u>-</u>	<u>533.841</u>
	95.635.221	104.012.516
Opgenomen als kortlopend	<u>-95.635.221</u>	<u>-104.012.516</u>
Totaal	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

In het boekjaar 2017 zijn de langlopende schulden door het Consortium overgenomen van HSH Nordbank AG. De voorwaarden en condities zijn gelijk gebleven. De rente op de leningen bedraagt vanaf 1 juli 2016 4,12%.

Het geheel aan leningen van € 95.635.221 is direct opeisbaar en is derhalve aan te merken als kortlopend.

9 Waarborgsommen en overige langlopende schulden

Waarborgsommen	<u>210.482</u>	<u>207.575</u>
----------------	----------------	----------------

De van huurders ontvangen waarborgsommen bedragen per 31 december 2018 € 210.482 (31 december 2017: € 207.575).

Kortlopende schulden

10 Schulden aan banken

Aflossingsverplichtingen	<u>95.635.221</u>	<u>104.012.516</u>
--------------------------	-------------------	--------------------

De rentevergoeding voor de leningen bedraagt 4,37% (2017: 4,12%). De leningen zijn direct opeisbaar en derhalve als kortlopend gepresenteerd.

Voor de (langlopende) leningen zijn de onroerende zaken met een huidige boekwaarde van € 76.998.000 volledig hypothecair verbonden. Alle leningen hebben inmiddels een kortlopend karakter. Daarbij geldt eveneens de onder de kredietrisico's genoemde recht van opeisbaarheid door de financier.

11 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>298.585</u>	<u>348.512</u>
-------------	----------------	----------------

12 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>35.423</u>	<u>67.319</u>
----------------	---------------	---------------

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
13 Overige schulden en overlopende passiva		
Nog te betalen rente op hypothecaire leningen	6.914.149	4.223.083
Vooruit ontvangen en vooruit gefactureerde huur	857.487	843.420
Rekening-courant Wilgenhaege Fondsen Management BV	45.681	-
Overige schulden en overlopende passiva	<u>748.617</u>	<u>198.187</u>
	<u>8.565.934</u>	<u>5.264.690</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

De nadere informatie over de niet in de balans opgenomen regelingen.

Het Consortium en Propertunity NL N.V. hebben op 19 februari 2018 een overeenkomst getekend. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat de geldgever de intentie heeft om in een relatief korte periode het vastgoed te verkopen.

Per 31 december 2018 zijn er geen rechten of verplichtingen die niet in de balans zijn opgenomen.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
14 Bruto-huuropbrengsten		
Kantoor- en bedrijfsruimte	6.635.691	6.303.517
Winkels	699.573	911.549
Overige	<u>273.359</u>	<u>72.615</u>
	<u>7.608.623</u>	<u>7.287.681</u>

In de overige bruto-huuropbrengsten is een bedrag van € 0 (2017: € 41.444) verantwoord in het kader van afkoopsommen. Daarnaast is de mutatie lease incentives met in 2018 een last van € 0 (2017: € 193.546 last) verantwoord onder de overige bruto-huuropbrengsten.

De bruto-huuropbrengsten zijn in het boekjaar 2018 toegenomen met 4,4% ten opzichte van 2017.

15 Waardemutatie onroerend goed-beleggingen en mutatie lease incentives

Onroerend goed-beleggingen	<u>-33.806.257</u>	<u>-44.954</u>
----------------------------	--------------------	----------------

Gemiddeld aantal werknemers

De vennootschap heeft geen personeel in dienst. Dagelijks technisch en commercieel beheer alsmede de financiële administratie zijn uitbesteed aan gerenommeerde en ervaren partijen.

16 Netto-financieringskosten

Ontvangen interest	-	-3.580
Interest lasten	4.733.125	4.318.110
Overige financiële kosten	<u>896</u>	<u>48.726</u>
	<u>4.734.021</u>	<u>4.363.256</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
17 Algemene kosten		
Voorziening vordering beslaglegging	203.323	-
Advieskosten	143.784	378.371
Marketingkosten	46.168	169.335
Managementvergoeding	-	342.865
Overige algemene kosten	<u>75.580</u>	<u>146.788</u>
	<u>468.855</u>	<u>1.037.359</u>

In de overige algemene kosten is een bedrag van € 17.056 (2017: € 17.056) opgenomen betreffende afschrijvingskosten.

Accountants- en advieskosten:

Vanaf boekjaar 2014 is Visser & Visser Audit B.V. de controlerend accountant van Propertunity NL N.V. De geschatte kosten voor de controle 2018 bedragen ongeveer € 58.000.

Total expense ratio

Exploitatiekosten (1)	2.655.974	2.128.407
Algemene kosten	<u>468.855</u>	<u>1.037.359</u>
Totale kosten	3.124.829	3.165.766
Gemiddelde intrinsieke waarde	-12.156.632	6.903.793

De totale kosten gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt per 31 december 2018 25,7% negatief (per 31 december 2017: 45,8%).

(1) In de exploitatiekosten zijn de onderhoudskosten van het onroerend goed van circa € 353.347 (2017: € 796.340) niet inbegrepen.

De total expense ratio heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen van de stand per 31 december 2017 en 31 december 2018, waarbij de standen van december elk voor 50% in de berekening worden betrokken.

18 Incidentele kosten structuur en financiering

Herfinancieringskosten	-	347.861
Nagekomen kosten voorgaande jaren	-	59.499
Verkoopkosten vastgoed	<u>525.439</u>	-
	<u>525.439</u>	<u>407.360</u>

De herfinancieringskosten betreffen de kosten van externe partijen ter ondersteuning bij het herfinancieren van de aflopende leningen bij HSH Nordbank AG alsmede door de beheerder en gelieerde partijen in rekening gebrachte kosten voor de uitgaven van obligaties ten behoeve van herfinanciering.

Onder de nagekomen kosten voorgaande jaren (boekjaar 2017) is een bedrag opgenomen van € 50.000 voor marketingkosten welke in 2014 en 2015 nog niet in rekening zijn gebracht.

Kredietrisico

Renterisico:

Propertunity NL N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met een combinatie van eigen vermogen en langlopende hypothecaire leningen. Over de langlopende hypothecaire leningen wordt een renterisico gelopen.

Valutarisico:

De vennootschap loopt geen valutarisico daar zij geen transacties verricht in vreemde valuta's.

Herfinancieringsrisico:

Herfinancieringsrisico is het risico dat er geen financiering tegen redelijke condities beschikbaar is in de geld- of kapitaalmarkt op het moment dat bestaande financieringsarrangementen komen te vervallen.

Zoals ook onder de grondslagen onder continuïteit en het bestuurverslag is uiteengezet, heeft de HSH Nordbank AG op 27 januari 2017 door contractovername haar hypothecaire leningen van Propertunity NL N.V. overgedragen aan een Amerikaans consortium (het 'Consortium'), welke overdracht is afgerond op 30 mei 2017. Op dat moment was een deel van de leningen reeds opeisbaar. De hypothecaire leningen hadden immers de einddatum van hun looptijd bereikt, waarbij ongeveer 60% van de leningen in juni van 2016 is geëxpireerd en het resterende deel van ongeveer 40% in juli 2017 is geëxpireerd. Om die reden is Propertunity voor haar continuïteit afhankelijk van het Consortium.

Kredietrisico:

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken.

Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen. Doordat het huurderbestand uit een groot aantal verschillende partijen bestaat, is er sprake van een beperkte concentratie van kredietrisico. Het maximale kredietrisico dat de vennootschap loopt, betreft de nominale waarde van de financiële activa.

Liquiditeitsrisico:

Het liquiditeitsrisico van de vennootschap heeft betrekking op het aanhouden van voldoende liquide middelen, het aantrekken van nieuw vreemd en eigen vermogen voor het aankopen van investeringsobjecten en het aflossen van bestaande leningen.

Voor een overzicht van de looptijden van de hypothecaire leningen wordt verwezen naar de toelichting onder de leningen. De overlopende activa, debiteuren, overlopende passiva en crediteuren zijn kortlopend.

Naast bovenstaande verwijzen wij ook naar hetgeen is opgenomen onder 'kredietrisico' aangezien de langlopende schulden ook opeisbaar zijn.

Resultaatverwerking

De leiding van de vennootschap stelt voor het resultaat de volgende bestemming te geven:

Het verlies over 2018 ad € 34.581.923 wordt geheel in mindering gebracht op de overige reserves.

Dit voorstel dient nog te worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2018 van de vennootschap.

Propertunity NL N.V.

Amsterdam,
Propertunity NL N.V.

Wilgenhaege Fondsen
Management B.V.
Vertegenwoordigd door:
G.C. Langelaar

OVERIGE GEGEVENS

Verwijzing naar de accountantsverklaring

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is nog niet opgenomen in deze jaarrekening omdat de accountantscontrole nog niet afgerond is.

Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

1. Onder winst wordt verstaan het batig saldo der vastgestelde winst-en-verliesrekening.
2. De winst van de vennootschap zal met inachtneming van het in lid 4 bepaalde worden uitgekeerd aan de aandeelhouders naar rato van hun aandelenbezit. Op aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt, wordt ten behoeve van de vennootschap geen winstuitkering gedaan.
3. De vennootschap zal alleen reserveringen mogen maken indien de vennootschap krachtens de wet daartoe verplicht is.
4. De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen uit de voor de uitkering vatbare winst, 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.
5. De directie kan met inachtneming van de wettelijke bepalingen interim-dividend vaststellen en uitkeren, indien aan het vereiste van lid 4 van dit artikel is voldaan blijktens een tussentijdse vermogensopstelling. Deze tussentijdse vermogensopstelling dient te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in art. 2: 105 lid 4 BW. De directie is verplicht de tussentijdse vermogensopstelling binnen acht dagen, na de dag waarop het besluit tot uitkering bekend gemaakt wordt, neer te leggen ten kantore van het handelsregister.
6. Het recht van een aandeelhouder op uitkering vervalt na vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop bedoelde uitkering betaalbaar wordt gesteld.
7. De directie is bevoegd met inachtneming van de wettelijke bepalingen uitkeringen te doen ten laste van reserves van de vennootschap, waaronder ook begrepen de agioreserve van de vennootschap.