

Propertunity NL N.V.
Boeingavenue 251
1119 PD SCHIPHOL-RIJK

SAMENSTELLINGSRAPPORT 2023



abin

INHOUD

	Pagina
ACCOUNTANTSRAPPORT	
Samenstellingsverklaring van de accountant	3
Profiel Propertunity NL N.V.	4
Financiële positie	5
JAARREKENING	
Balans per 31 december 2023	7
Winst-en-verliesrekening over 2023	9
Kasstroomoverzicht over 2023	10
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	11
Toelichting op de balans per 31 december 2023	13
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	16

ACCOUNTANTSRAPPORT

Aan het bestuur van
Propertunity NL N.V.
Boeingavenue 251
1119 PD Schiphol-Rijk

Hierbij bieden wij u het rapport aan inzake de jaarstukken over 2023 van Propertunity NL N.V. te Schiphol-Rijk.

SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van Propertunity NL N.V. te Hoofddorp is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2023 en de winst-en-verliesrekening over 2023 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

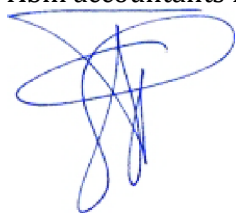
Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, 'Samenstellingsopdrachten'. Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het 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 Propertunity NL N.V. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

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 van uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Voor een nadere toelichting op aard en reikwijdte van een samenstellingsopdracht en de VGBA verwijzen wij u naar www.nba.nl/uitleg-samenstellingsverklaring.

Noordwijk, 29 november 2024
Abin accountants B.V.



drs. C.J. van Wijk RA

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 belegde duurzaam in goed verhuurde onroerend goed-objecten. Op dit moment zijn alle onroerend goed-objecten verkocht. De activiteiten zijn in het boekjaar geheel gestaakt.

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

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 2023 in verkorte vorm.

Financiële structuur

	<u>31-12-2023</u>		<u>31-12-2022</u>	
	€	%	€	%
Activa				
Vorderingen	599.816	99,8	757.580	100,0
Liquide middelen	986	0,2	68	-
	<u>600.802</u>	<u>100,0</u>	<u>757.648</u>	<u>100,0</u>

Passiva

Eigen vermogen	441.507	73,5	600.409	79,2
Kortlopende schulden	159.295	26,5	157.239	20,8
	<u>600.802</u>	<u>100,0</u>	<u>757.648</u>	<u>100,0</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	0,08	0,11
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	0,08	0,11
Totale intrinsieke waarde:	441.507,00	600.409,00

Het aantal uitgegeven certificaten per 31 december 2023 bedraagt 5.595.207 (31 december 2022 5.595.207).

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2023*(vóór resultaatverdeling)*

		<u>31 december 2023</u>		<u>31 december 2022</u>	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vlottende activa					
Vorderingen					
Belastingen en premies sociale	1				
verzekeringen		9.632		19.801	
Overige rekening-courant	2	579.744		727.403	
Overige vorderingen en overlopende	3				
activa		<u>10.440</u>		<u>10.376</u>	
			599.816		757.580
Liquide middelen	4		986		68
			<u>600.802</u>		<u>757.648</u>

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	5				
Gestort en opgevraagd aandelenkapi- taal	6	5.595.207		5.595.207	
Agioreserve		55.668.844		55.668.844	
Overige reserve		-60.663.642		-60.447.316	
Resultaat boekjaar		<u>-158.902</u>		<u>-216.326</u>	
			441.507		600.409
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handels- kredieten	7	101.639		99.582	
Overige schulden en overlopende passiva	8	<u>57.656</u>		<u>57.657</u>	
			159.295		157.239
			<u>600.802</u>		<u>757.648</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		<u>2023</u>		<u>2022</u>	
		€	€	€	€
Exploitatiekosten			-130.506		-159.321
Netto-financieringskosten	9	556		602	
Algemene kosten	10	<u>27.840</u>		<u>56.403</u>	
Totaal van som der kosten			<u>28.396</u>		<u>57.005</u>
Totaal van resultaat voor belastingen			-158.902		-216.326
Belastingen over de winst of het verlies			<u>-</u>		<u>-</u>
Totaal van resultaat na belastingen			<u><u>-158.902</u></u>		<u><u>-216.326</u></u>

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		-158.902		-216.326
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Afname (toename) van overige voor- 3 ringen	157.764		222.499	
Toename (afname) van overige schul- den	<u>2.056</u>		<u>-7.528</u>	
		<u>159.820</u>		<u>214.971</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		918		-1.355
Totaal van kasstroom uit financie- ringsactiviteiten				
Overige kasstromen		<u>-</u>		<u>1</u>
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		<u>918</u>		<u>-1.354</u>
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de peri- ode		68		1.422
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>918</u>		<u>-1.354</u>
Geldmiddelen aan het einde van de peri- ode		<u>986</u>		<u>68</u>

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Propertunity NL N.V. is feitelijk gevestigd op Boeingavenue 251, 1119 PD te Schiphol-Rijk, is statutair gevestigd in Hoofddorp en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 34272771.

Algemene toelichting

Informatieverschaffing over continuïteit

Het eigen vermogen van Propertunity NL N.V. is per 31 december 2023 positief. Indien de verwachte kosten voor de afwikkeling conform het budget zoals besproken tijdens de AVA van 25 juni 2020 materialiseren zal het vermogen bij afwikkeling ongeveer nihil bedragen. Er is onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van Propertunity NL N.V. We zijn echter aan het onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de onderneming te continueren. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

Informatieverschaffing over schattingen, oordelen, veronderstellingen en onzekerheden

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.

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 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en passiva 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.

Grondslagen

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

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.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde inclusief transactiekosten. Indien geen sprake is van transactiekosten worden de kortlopende schulden na eerste waardering in het algemeen opgenomen voor bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

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.

Algemene beheerskosten

Onder algemeen beheerskosten worden die kosten verstaan die ten laste van het jaar komen, en die niet direct aan de kostprijs van de geleverde goederen zijn toe te rekenen.

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 2023**Vlottende activa****Vorderingen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Vorderingen op handelsdebiteuren		
Debiteuren	593.610	593.610
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-593.610</u>	<u>-593.610</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
1 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	<u>9.632</u>	<u>19.801</u>
2 Overige rekening-courant		
Rekening-courant Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	<u>579.744</u>	<u>727.403</u>
Er is een rekening-courant overeenkomst overeenkomen met Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De voorwaarden zijn vastgelegd in een overeenkomst getekend op 5 februari 2021. Over het openstaande saldo is een rente overeengekomen gelijk aan de bankrente.		
3 Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	<u>10.440</u>	<u>10.376</u>
4 Liquide middelen		
ABN AMRO	<u>986</u>	<u>68</u>

5 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 2023	5.595.207	55.668.844	-60.447.316	-216.326	600.409
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-216.326	216.326	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-158.902	-158.902
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>5.595.207</u>	<u>55.668.844</u>	<u>-60.663.642</u>	<u>-158.902</u>	<u>441.507</u>

6 Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal

Alle aandelen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Propertunity NL.

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 2023 bedraagt € 441.507 positief (31 december 2022: € 600.409).

Het aantal certificaten van aandelen per 31 december 2023 bedraagt 5.595.207 (31 december 2022: 5.595.207). De intrinsieke waarde per certificaat van een aandeel bedraagt € 0,08.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
7 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>101.639</u>	<u>99.582</u>
8 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden en overlopende passiva	<u>57.656</u>	<u>57.657</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

In het kader van de afwikkeling van Propertunity is een budget opgesteld voor deze afwikkeling. Dit budget is in de AVA van 25 juni 2020 besproken en goedgekeurd.

Kosten STAK	€ 33.750
Juridische kosten	€ 175.000
Management fee	€ 375.000
Admin- en accountantskosten	€ 100.000
Fiscalist	€ 37.500
Communicatie	€ 36.500
Onvoorzien	<u>€ 150.000</u>
Totaal	€ 907.750

Het budget is opgesteld in de veronderstelling dat na de zomer van 2022 het fonds afgewikkeld is. Deze afwikkeling zal echter langer duren mede omdat er zich mogelijkheden lijken voor te doen voor continuïteit die daarenboven ruimte lijken te bieden voor het benutten van fiscale verliezen die in het verleden zijn gemaakt. Per einde 2023 is een totaalbedrag van € 159k (2020: € 150k, 2021: € 172k en 2022 €209k) benut uit het budget waardoor het resterend budget € 217k is. Dit bedrag zal afdoende zijn om het bovengenoemd onderzoek uit te voeren.

Compensabele verliezen

De vennootschap heeft voor een bedrag van € 54,4 miljoen aan voorwaarts te verrekenen verliezen. Aangezien er op dit moment geen vooruitzicht is dat de vennootschap fiscale winsten gaat realiseren, is geen actieve belastinglatentie gevormd.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
9 Netto-financieringskosten		
Overige financiële kosten	<u>556</u>	<u>602</u>
10 Algemene kosten		
Accountants- en advieskosten	25.008	52.964
Marketingkosten	<u>2.832</u>	<u>3.439</u>
	<u>27.840</u>	<u>56.403</u>

Accountants- en advieskosten:

Vanaf boekjaar 2014 tot en met boekjaar 2022 was Visser & Visser Audit en Assurance B.V. de controlerend accountant van Propertunity NL N.V. De geschatte kosten voor 2023 bedragen ongeveer € 5.000.

Schiphol-Rijk, 29 november 2024

Propertunity NL N.V.

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