

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

# Halfjaarverslag 2020

## Inhoud

	Blad
Verslag van de directie	3
Balans per 30 juni 2020	5
Winst- en verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2020	6
Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	9

## **Verslag van de directie**

### **Algemeen**

#### *Oprichting vennootschap*

Blijkens de akte d.d. 4 oktober 2012, verleden door notaris Marinus Cornelis Reijntjes werd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de naam Heeneman & Partners fondsmanagement BV (hierna ook te noemen "de Vennootschap") per genoemde datum opgericht. De onderneming is gevestigd te Naarden en houdt kantoor te Buitenveldertselaan 106, Amsterdam.

#### *Activiteiten*

De kernactiviteiten van Heeneman & Partners fondsmanagement BV bestaan uit het structureren en beheren van vastgoedfondsen. Alsmede het deelnemen in, het oprichten van, het samenwerken met en het directie voeren over andere ondernemingen, evenals het financieren van deze ondernemingen.

De onderneming is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 56039433 en is bekend bij de Belastingdienst onder het fiscale nummer 8519.52.665.

#### *Fondsen*

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. heeft een vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wet op het financieel toezicht ("Wft"). Deze vergunning is van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning (Alternative Investment Fund Managers Directieve) en voldoet aan de vereisten die gelden voor een abi-beheerder (alternatieve belegging instelling).

Heeneman & Partners fondsmanagement BV is fondsbeheerder van supermarktfonds.nl. Supermarktfonds.nl beschikt over een door de AFM goedgekeurd prospectus en valt onder toezicht van de AFM.

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. is ook fondsbeheerder van Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. beschikt over een door de AFM goedgekeurd prospectus. Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V. valt onder de zgn. "Grandfathering" en staat daardoor niet onder toezicht van de AFM.

#### *Directie*

De directie wordt gevoerd door de heer F. Heeneman namens F. Heeneman Beheer BV en de heer J.A. Emmens namens Zeister Adviesdiensten BV.

#### *Werknemers*

Gedurende het eerste half jaar 2020 waren er op jaarbasis 3,8 FTE werknemers (eerste half jaar 2019: geen) in dienst bij Heeneman & Partners fondsmanagement BV. Per 1 juli 2019 zijn er werknemers in dienst getreden bij de vennootschap.

### **Resultaten**

Heeneman & Partners fondsmanagement BV heeft over het eerste half jaar 2020 een positief resultaat behaald van € 158.362 (eerste half jaar 2019: € 152.312).

Op basis van de AFM vergunning dient het toetsingsvermogen van Heeneman & Partners fondsmanagement BV minimaal € 125.000 te zijn. Per 30 juni 2020 was het eigen vermogen € 696.488 (per 30 juni 2019: € 534.183). De vennootschap houdt € 125.667 aan op een spaarrekening en voldoet hiermee aan de vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

### **Accountantscontrole**

Op dit halfjaarverslag is geen accountantscontrole uitgevoerd.

### **Beloningsbeleid**

Heeneman & Partners fondsmanagement BV hanteert een beloningsbeleid waarbij wordt uitgesloten dat zowel werknemers als het management in de verleiding kunnen komen om ondeugdelijke werkzaamheden te verrichten. Heeneman & Partners fondsmanagement BV kent geen bonus structuur, maar ook geen andere variabele beloningen waarbij het eigenbelang kan prevaleren boven het belang van de onderneming en haar cliënten.

### **Risicomanagementbeleid**

De directie is eindverantwoordelijke voor de risicobeheersing en de interne controle. De directie bewaakt dit voor de onderneming, de onderliggende fondsen in het algemeen en de vastgoed portefeuille en de financieringen van de fondsen in het bijzonder. De directie draagt continue zorg voor optimalisering van haar interne controle- en risicobeheersing systemen. Tevens is het zo dat bij supermarktfonds.nl een RvC toezicht houdt, alsmede een externe bewaarder (IQ/EQ). Daarnaast wordt het juridisch eigendom van het vastgoed in een aparte stichting aangehouden met een externe, onafhankelijke bestuurder (United Trust). Dit laatste is ook het geval bij Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds B.V.

### **Vooruitzichten**

De door de overheid getroffen maatregelen rondom het coronavirus hebben een negatief effect op de huurinkomsten en mogelijk ook op de waarde van de fondsen onder beheer. Voor supermarktfonds.nl is de impact beperkt gebleken. Bij Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds hebben de huurders in meerdere mate last van de huidige situatie. Desondanks is het nog steeds mogelijk om de beheervergoeding voor het lopende boekjaar geheel in rekening te brengen en verwachten wij, mede vanwege het gestegen beheerd vermogen bij supermarktfonds.nl, dat het lopende boekjaar met een positief resultaat zal kunnen worden afgesloten.

Amsterdam, 1 september 2020

F. Heeneman Beheer BV

Zeister Adviesdiensten BV

F. Heeneman

J.A. Emmens

## Balans per 30 juni 2020

(Na resultaatbestemming)

	Noot	30-6-2020		31-12-2019	
		€	€	€	€
<b>Activa</b>					
<b>Vlottende activa</b>					
Debiteuren	1	56.274		102.207	
Rekeningcourant groepsmaatschappijen	2	739.197		349.197	
Overige vorderingen en overlopende activa	3	9.006		57.681	
Liquide middelen	4	<u>227.102</u>		<u>352.442</u>	
			1.031.579		861.527
			<u>1.031.579</u>		<u>861.527</u>
<b>Passiva</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
	5		696.488		538.126
<b>Kortlopende schulden</b>					
Crediteuren		3.025		34.116	
Rekeningcourant groepsmaatschappijen	6	247.931		202.744	
Belastingen	7	74.606		60.330	
Overige schulden en overlopende passiva	8	<u>9.529</u>		<u>26.211</u>	
			335.091		323.401
			<u>1.031.579</u>		<u>861.527</u>

**Winst- en verliesrekening over de periode 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020**

		01-01-2020 t/m 30-6-2020		01-01-2019 t/m 30-6-2019	
	Noot	€	€	€	€
<b>Netto-omzet</b>			397.125		287.740
Lonen en sociale lasten	9	140.311		-	
Overige personeelskosten	10	10.699		-	
Management fee		-		79.100	
Overige bedrijfskosten	11	56.453		16.238	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			207.463		95.338
<b>Bedrijfsresultaat</b>			189.662		192.402
Rentebaten		-		25	
Rentelasten		-		(2.037)	
<b>Financiële baten en lasten</b>	12		-		(2.012)
<b>Resultaat voor belastingen</b>			189.662		190.390
Belastingen	13		(31.300)		(38.078)
<b>Resultaat na belastingen</b>			158.362		152.312

## **Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening**

### **Algemeen**

#### **Oprichting vennootschap**

Blijkens de akte d.d. 4 oktober 2012, verleden door notaris Marinus Cornelis Reijntjes werd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de naam Heeneman & Partners fondsmanagement BV per genoemde datum opgericht. De onderneming is gevestigd te Naarden en houdt kantoor te Buitenveldertselaan 106, Amsterdam.

#### **Activiteiten**

De kernactiviteiten van Heeneman & Partners fondsmanagement BV bestaan uit het structureren en beheren van vastgoedfondsen. Alsmede het deelnemen in, het oprichten van, het samenwerken met en het directie voeren over andere ondernemingen, evenals het financieren van deze ondernemingen.

De onderneming is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 56039433.

De leiding wordt gevoerd door de heer F. Heeneman namens F. Heeneman Beheer BV en de heer J.A. Emmens namens Zeister Adviesdiensten BV.

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

#### **Algemeen**

De jaarrekening is opgesteld op basis van de Richtlijnen Jaarverslaggeving en 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 tegen nominale waarde.

Op grond van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde groottecriteria kan Heeneman & Partners fondsmanagement BV worden aangemerkt als een kleine rechtspersoon. Kleine rechtspersonen mogen, mits de algemene vergadering niet anders heeft beslist, gebruik maken van een aantal vrijstellingen met betrekking tot de inrichting van de jaarrekening. Van deze vrijstelling is, waar mogelijk, gebruik gemaakt.

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

### **Vorderingen**

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

### **Schulden**

De schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Deze is gelijk aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

## **Grondslagen voor de resultaatbepaling**

### **Algemeen**

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

### **Netto-omzet**

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

### **Bedrijfslasten**

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### **Financiële baten en lasten**

De rentebaten en -lasten betreffen de van derden ontvangen, respectievelijk aan derden betaalde interest.

### **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.



## Toelichting op de balans

### 1. Debiteuren

De bedragen opgenomen onder debiteuren hebben een looptijd van korter dan één jaar. Een voorziening voor oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

### 2. Rekening-courant groepsmaatschappijen

Dit betreft een rekening-courant met Heeneman & Partners BV. Hier staan geen zekerheden tegenover. Het rentepercentage bedraagt 1% op jaarbasis.

### 3. Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>30-6-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Nog te factureren posten	-	52.679
Vooruitbetaalde kosten	6.266	2.262
Waarborgsommen	2.740	2.740
Overige vorderingen en overlopende activa	-	-
	<u>9.006</u>	<u>57.681</u>

### 4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

### 5. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over de periode 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020 zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>Geplaatst en gestort kapitaal</u>	<u>Overige reserves</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	130.000	408.126	538.126
Uit voorstel resultaatbestemming	-	158.362	158.362
Stand per 30 juni 2020	<u>130.000</u>	<u>566.488</u>	<u>696.488</u>

Geplaatst en volgestort zijn 130.000 gewone aandelen van elk € 1 nominaal.

### 6. Rekening-courant groepsmaatschappijen

Dit betreft een rekening-courant met Heeneman & Partners property management B.V.

## 7. Belastingen

	<u>30-6-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Omzetbelasting	304	7.304
Vennootschapsbelasting	64.439	35.513
Loonheffing	<u>9.863</u>	<u>17.513</u>
	<u><u>74.606</u></u>	<u><u>60.330</u></u>

## 8. Overige schulden en overlopende passiva

	<u>30-6-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Accountantskosten	1.695	9.317
Nog te betalen door te belasten kosten	1.415	5.258
Voorziening vakantiegeld	1.728	10.216
Vooruit ontvangen bedragen	4.628	-
Overige schulden en overlopende passiva	<u>63</u>	<u>1.420</u>
	<u><u>9.529</u></u>	<u><u>26.211</u></u>

## Toelichting op de winst- en verliesrekening over de periode 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020

### 9. Lonen en sociale lasten

	1-1-2020 t/m 30-6-2020	1-1-2019 t/m 30-6-2019
	€	€
Bruto lonen	122.022	-
Mutatie voorziening vakantiegeld	9.529	-
Sociale lasten	18.016	-
Ontvangen uitkeringen	(9.256)	-
	<u>140.311</u>	<u>-</u>

Gedurende het eerste half jaar 2020 waren er op jaarbasis 3,8 FTE werknemers (eerste half jaar 2019: geen) in dienst bij Heeneman & Partners fondsmanagement BV. Per 1 juli 2019 zijn er werknemers in dienst getreden bij de vennootschap.

### 10. Overige personeelskosten

	1-1-2020 t/m 30-6-2020	1-1-2019 t/m 30-6-2019
	€	€
Verzekeringen personeel	3.921	-
Reis- en onkostenvergoedingen	1.083	-
Overige personeelskosten	5.695	-
	<u>10.699</u>	<u>-</u>

### 11. Overige bedrijfskosten

	1-1-2020 t/m 30-6-2020	1-1-2019 t/m 30-6-2019
	€	€
Huisvestingskosten	4.587	-
Accountantskosten	594	250
Kosten compliance (AFM en DNB)	3.476	4.801
Overige bedrijfskosten	2.608	11.187
Doorbelaste overheadkosten HP Property management BV	45.188	-
	<u>56.453</u>	<u>16.238</u>

## 12. Financiële baten en lasten

	1-1-2020 t/m 30-6-2020	1-1-2019 t/m 30-6-2019
	€	€
Ontvangen bankrente	-	25
<i>Rentebaten</i>	-	25
Rente Belastingdienst	-	(2.037)
<i>Rentelasten</i>	-	(2.037)

## 13. Belastingen

Het verantwoorde bedrag betreft de verschuldigde vennootschapsbelasting over het resultaat over het eerste half jaar 2020.

## 14. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### *Additionele Directievergoeding*

De vennootschap is, afhankelijk van het door de beleggers behaalde rendement, bij verkoop en juridische levering van (een deel van) de vastgoedportefeuille van het Amsterdam ArenA Poort Winkelfonds gerechtigd tot een Additionele Directievergoeding. Een verkoop wordt ook geacht te hebben plaatsgevonden als de meerderheid van de certificaten, alsmede de zeggenschap is overgedragen.

### *Performance fee*

Bij verkoop van vastgoed van supermarktfonds.nl ontvangt de Beheerder een performance fee van 10% over de netto waardestijging van het vastgoed.

### *Huurverplichting*

Ter zake van een kantoorruimte, heeft de vennootschap een huurovereenkomst afgesloten met een looptijd tot 31 maart 2023. De huurverplichting bedraagt circa €7.300 per jaar.

## Ondertekening van het financieel verslag

Amsterdam, 1 september 2020

F. Heeneman Beheer BV

Zeister Adviesdiensten BV

F. Heeneman

J.A. Emmens



**Bezoekadres:** Buitenveldertselaan 106,  
Amsterdam

**Telefoon:** +31 (0)20 22 70 222

**E-mail:** [info@heeneman-partners.nl](mailto:info@heeneman-partners.nl)

**Website:** [www.heeneman-partners.nl](http://www.heeneman-partners.nl)

