

Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.

Halfjaarverslag 2021

Inhoud

	Blad
Verslag van de directie	3
Balans per 30 juni 2021	5
Winst- en verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2021	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 BV 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 Directive) en voldoet aan de vereisten die gelden voor een abi-beheerder (alternatieve belegging instelling).

Sinds 7 november 2016 is Heeneman & Partners fondsmanagement BV fondsbeheerder van supermarktfonds.nl. Supermarktfonds.nl beschikt sinds december 2020 (eigen keuze van het fonds) niet meer over een door de AFM goedgekeurd prospectus. Het fonds rapporteert aan de AFM en DNB.

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 van 2021 waren op jaarbasis 4,6 FTE werknemers (eerste halfjaar 2020: 3,8) in dienst bij Heeneman & Partners fondsmanagement BV.

Resultaten

Heeneman & Partners fondsmanagement BV heeft over het eerste halfjaar 2021 een positief resultaat behaald van € 382.311 (eerste halfjaar 2020: € 158.362).

Op basis van de AFM vergunning dient het toetsingsvermogen van Heeneman & Partners fondsmanagement BV minimaal € 125.000 te zijn. Per 30 juni 2021 was het eigen vermogen € 1.026.675 (per 30 juni 2020: € 696.488). De vennootschap houdt € 125.667 aan op een spaarrekening en voldoet hiermee aan de vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

Vanaf 1 juli 2019 berekent de Vennootschap geen btw meer over diens omzet en neemt ook geen btw meer in aftrek als gevolg van een besluit van de Staatssecretaris van Financiën hieromtrent.

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 bonusstructuur, 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 vastgoedportefeuille en de financieringen van de fondsen in het bijzonder. De directie draagt continue zorg voor optimalisering van haar interne controle- en risicobeheersingssystemen. 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 twee externe, onafhankelijke bestuurders.

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 BV 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, 15 augustus 2021

F. Heeneman Beheer BV

Zeister Adviesdiensten BV

F. Heeneman

J.A. Emmens

Balans per 30 juni 2021

(Na resultaatbestemming)

	Noot	30-6-2021		31-12-2020	
		€	€	€	€
Activa					
Vlottende activa					
Debiteuren	1	-		205.402	
Rekeningcourant groepsmaatschappijen	2	660.063		250.002	
Overige vorderingen en overlopende activa	3	128.311		50.577	
			788.374		505.981
Liquide middelen	4		329.376		445.955
			<u>1.117.750</u>		<u>951.936</u>
Passiva					
Eigen vermogen					
	5		1.025.675		643.364
Kortlopende schulden					
Crediteuren		7.941		86.646	
Belastingen	6	77.999		180.234	
Overige schulden en overlopende passiva	7	6.134		41.692	
			92.074		308.572
			<u>1.117.750</u>		<u>951.936</u>

Winst- en verliesrekening over de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021

		01-01-2021 t/m 30-6-2021		01-01-2020 t/m 30-6-2020	
	Noot	€	€	€	€
Netto-omzet			709.367		397.125
Lonen en sociale lasten	8	199.545		140.311	
Overige personeelskosten	9	8.800		10.699	
Overige bedrijfskosten	10	28.812		56.453	
Som der bedrijfslasten			237.157		207.463
Bedrijfsresultaat			<u>472.210</u>		<u>189.662</u>
Financiële baten en lasten	11		5.061		0
Resultaat voor belastingen			<u>477.271</u>		<u>189.662</u>
Belastingen	12		-94.960		-31.300
Resultaat na belastingen			<u><u>382.311</u></u>		<u><u>158.362</u></u>

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>30-6-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	13.405	2.346
Nog te factureren posten	94.653	30.585
Waarborgsommen	9.271	2.740
Nog te ontvangen uitkering	10.982	14.906
	<u>128.311</u>	<u>50.577</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 tot en met 30 juni 2021 zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>Geplaatst en gestort kapitaal</u>	<u>Overige reserves</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	130.000	513.364	643.364
Uit voorstel resultaatbestemming	-	382.311	382.311
Stand per 30 juni 2021	<u>130.000</u>	<u>895.675</u>	<u>1.025.675</u>

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

6. Belastingen

	<u>30-6-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Omzetbelasting	-	420
Vennootschapsbelasting	64.337	158.951
Loonheffing	13.662	20.863
	<u>77.999</u>	<u>180.234</u>

7. Overige schulden en overlopende passiva

	<u>30-6-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Accountantskosten	2.900	5.868
Nog te betalen inkoopwaarde omzet	-	22.313
Voorziening vakantiegeld	2.230	12.120
Overige schulden en overlopende passiva	1.004	1.391
	<u>6.134</u>	<u>41.692</u>

Toelichting op de winst- en verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2021

8. Lonen en sociale lasten

	01-01 t/m 30-6-2021	01-01 t/m 30-6-2020
	€	€
Bruto lonen	171.226	122.022
Mutatie voorziening vakantiegeld	13.307	9.529
Sociale lasten	28.969	18.016
Ontvangen uitkeringen	-13.957	-9.256
	<u>199.545</u>	<u>140.311</u>

Gedurende het eerste halfjaar 2021 waren er op jaarbasis 4,6 FTE (eerste halfjaar 2020: 3,8 FTE) in dienst bij Heeneman & Partners fondsmanagement BV. Heeneman & Partners fondsmanagement BV heeft gebruik gemaakt van de NOW-1 regeling om op basis van de afgenomen omzet in de periode mei t/m juli 2020 ten opzichte van 2019, in de loonkosten te kunnen voorzien. Van deze NOW-regeling is reeds een voorschot van € 13.884 ontvangen. De subsidie is nog niet vastgesteld ten tijde van het opmaken van dit halfjaarverslag.

9. Overige personeelskosten

	01-01 t/m 30-6-2021	01-01 t/m 30-6-2020
	€	€
Verzekeringen personeel	6.132	3.921
Reis- en onkostenvergoedingen	1.267	1.083
Overige personeelskosten	1.401	5.695
	<u>8.800</u>	<u>10.699</u>

10. Overige bedrijfskosten

	01-01 t/m 30-6-2021	01-01 t/m 30-6-2020
	€	€
Huisvestingskosten	15.863	4.587
Accountantskosten	2.979	594
Kosten compliance (AFM en DNB)	2.285	3.476
Overige bedrijfskosten	7.685	2.608
Doorbelaste overheadkosten HP Property management BV	p.m.	45.188
	<u>28.812</u>	<u>56.453</u>

11. Financiële baten en lasten

	01-01 t/m 30-6-2021	01-01 t/m 30-6-2020
	€	€
Rentebaten r/c groepsmaatschappijen	5.061	-
<i>Rentebaten en -lasten</i>	<u>5.061</u>	<u>-</u>
Rente Belastingdienst	-	-
<i>Rentelasten</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo rentebaten en -lasten	<u>5.061</u>	<u>-</u>

12. Belastingen

Het verantwoorde bedrag betreft de verschuldigde vennootschapsbelasting over het resultaat over het eerste halfjaar 2021.

13. 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 BV 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 vennootschap in hoedanigheid van fondsbeheerder een performance fee van 10% over de netto waardestijging van het vastgoed.

Huurverplichting

De vennootschap heeft een huurovereenkomst voor een kantoorruimte afgesloten met een looptijd tot en met 31 maart 2023. De huurverplichting bedraagt circa € 7.300 per jaar. In februari 2021 is een nieuwe huurovereenkomst met een gelijke looptijd voor een extra kantoorruimte afgesloten waarbij de huurverplichting circa € 20.800 per jaar bedraagt.

Ondertekening van het financieel verslag

Amsterdam, 15 augustus 2021

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

Website: www.heeneman-partners.nl

