

Custodian Vesteda Fund I BV

Jaarrekening 2019

Inhoudsopgave

pagina

Jaarrekening

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Balans per 31 december 2019 | 3 |
| 2. Winst-en-verliesrekening over 2019 | 4 |
| 3. Toelichting op de jaarrekening | 5 |

Overige gegevens

- | | |
|--|----|
| 1. Statutaire regeling winstbestemming | 12 |
| 2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 13 |

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	31 december 2019	31 december 2018
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Materiele vaste activa</i>	-	-
<i>Financiële vaste activa</i>		
Vorderingen op verbonden maatschappijen ¹	-	-
	-	-
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op verbonden maatschappijen ²	12	-
		-
Liquide middelen ³	3	3
Totaal activa	15	3
PASSIVA		
Eigen vermogen⁴	8-	-
Kortlopende schulden		
Schulden aan verbonden maatschappijen ⁵	8	-
		-
Overlopende passiva	15	3
Totaal passiva	15	3

2. Winst-en-verliesrekening over 2019

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Exploitatiekosten en overige kosten ⁶	8-	1-
Resultaat na belastingen	<u>8-</u>	<u>1-</u>

3. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Custodian Vesteda Fund (CVF) I BV is de bewaarder van het onroerend goed van Vesteda Residential Fund FGR en is juridisch gerechtigd tot het vastgoed van het fonds. Het fonds is de economisch gerechtigde. De statutaire vestigingsplaats van CVF I BV is De Boelelaan 759 te Amsterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56605838.

Vesteda Residential Fund FGR is een fonds voor gemene rekening. Toetreding tot het fonds geschiedt door het verkrijgen van participaties in het fonds.

Het fonds is fiscaal transparant. Participanten kunnen deelnemen in Vesteda met een naar eigen inzicht vormgegeven entiteit met een juridische en fiscale structuur.

Toe- en uittreding geschiedt in alle gevallen via Vesteda Investment Management BV, de manager van het fonds. De rechten en plichten van de manager, de Supervisory Committee en de participanten zijn vastgelegd in de Terms and Conditions van het fonds.

CVF I BV fungeert als juridische contractpartner bij financieringen tussen Vesteda Residential Fund FGR en andere partijen. De ze rol is zuiver juridisch, de posities worden voor rekening en risico van Vesteda Residential Fund FGR gehouden.

CVF I BV bezit de juridische eigendom van de onroerendgoedportefeuille van Vesteda Residential Fund FGR. Deze posities houdt CVF I voor rekening en risico van Vesteda Residential Fund FGR.

Fusie

Per 17 juli 2019 heeft er een juridische fusie plaatsgevonden tussen CVF I BV en CVF II BV, CVF III BV, CVF IV BV en CVF V BV. CVF I BV was de overblijvende vennootschap. Het resultaat was dat CVF I BV per fusie datum alle rechten en plichten van rechtswege heeft verkregen, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2019. De activa en passiva van de verdwijnende vennootschappen zijn derhalve in de cijfers van CVF I BV opgenomen.

Presentatiewijziging

CVF I BV fungeert als juridische contractpartner bij financieringen tussen Vesteda Residential Fund FGR en andere partijen. Deze rol is zuiver juridisch zodat de posities worden voor rekening en risico van Vesteda Residential Fund FGR worden gehouden.

CVF I BV bezit het juridisch eigendom van de onroerendgoedportefeuille van Vesteda Residential Fund FGR. Deze posities houdt CVF I voor rekening en risico van Vesteda Residential Fund FGR.

Tot het boekjaar 2019 werden de diverse posities als volgt gepresenteerd:

Financieringen werden zichtbaar opgenomen, waarbij zowel op de actief- als passiefzijde van de balans als gelijke leningen.

Voor het juridisch eigendom van het vastgoed werden de economische bedragen niet als zodanig opgenomen.

Om beter aan te sluiten met de economische realiteit heeft de directie besloten om per boekjaar 2019 ook de financieringen te waarderen conform de economische realiteit en derhalve deze niet zichtbaar meer op te nemen.

De verandering heeft geen effect op het resultaat en het eigen vermogen. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

De effecten van deze wijziging voor de vergelijkende cijfers en de openingsbalans voor 2018 zijn opgenomen in de noot “*Effecten Presentatiewijziging*”.

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 anders vermeld.

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.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiele vaste activa

CVF I BV bezit de juridische eigendom van de onroerendgoedportefeuille van Vesteda Residential Fund FGR. Deze posities houdt CVF I voor rekening en risico van Vesteda Residential Fund FGR.

Voor het juridisch eigendom van het vastgoed worden de economische bedragen niet als zodanig opgenomen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen betreffen banktegoeden bij banken. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die in het algemeen overeenkomt met de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Fiscale status

CVF I BV fungeert als bewaarder van het onroerend goed van Vesteda Residential Fund FGR. De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het fiscaal belastbare bedrag, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Vlottende activa

Vorderingen op verbonden maatschappijen (4)

Bedragen x € 1.000	31 december 2019	31 december 2018
Overige vorderingen	<u>12</u>	<u>-</u>
	<u>12</u>	<u>-</u>

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Liquide middelen (4)

Bedragen x € 1.000	31 december 2019	31 december 2018
Bankrekeningensaldi	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>3</u>	<u>3</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Eigen vermogen (5)

Bedragen x € 1.000	Geplaatst kapitaal	Overige reserves	Totaal
Stand 1 januari 2019	3	3-	-
Mutatie i.v.m. fusie	12	12-	-
Resultaat over 2019	-	8-	8-
Stand 31 december 2019	<u>15</u>	<u>23-</u>	<u>8-</u>

Het bij oprichting geplaatste kapitaal bedraagt € 15.000 en is verdeeld in 15.000 gewone aandelen met een nominaal bedrag van één euro elk.

Per 17 juli 2019 heeft er een juridische fusie plaatsgevonden tussen CVF I BV en CVF II BV, CVF III BV, CVF IV BV en CVF V BV. CVF I BV was de overblijvende vennootschap. Het resultaat was dat CVF I BV per fusie datum alle rechten en plichten van rechtswege heeft verkregen, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2019. De activa en passiva van de verdwijnende vennootschappen zijn derhalve in de cijfers van CVF I BV opgenomen.

Het negatief eigen vermogen van €8.000 ontstaan zal in het boekjaar door Vesteda Residential Fund FGR aangevuld worden.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Daar het resultaat nihil bedroeg, is geen voorstel resultaatbestemming geformuleerd.

Voorstel resultaatbestemming over 2019

Het voorstel is om het resultaat over 2019 in mindering te brengen op de overige reserves. Dit voorstel is in de jaarrekening vewerkt.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

De rechtspersoon maakt onderdeel uit van een groep, met als moeder Vesteda Residential Fund, FGR in Amsterdam. De aandeelhouder van Custodian Vesteda Fund I, is Stichting DRF I, welke wordt meegeconsolideerd in Vesteda Residential Fund FGR (100%).

De geconsolideerde jaarrekening van Vesteda Residential Fund FGR is opgesteld in een vergelijkbaar jaarverslag. Deze is beschikbaar op de website van Vesteda, <http://vestedareport.com/downloads/>. Custodian Vesteda Fund I B.V. maakt gebruik van artikel 2:382a van Titel 9 Boek 2 BW, derhalve worden de accountantskosten niet weergegeven. De rechtspersoon refereert hierbij naar de jaarrekening van Vesteda Residential Fund, FGR.

Aantal medewerkers

Gedurende het verslagjaar waren geen medewerkers aan de vennootschap verbonden.

Effecten Presentatie wijziging

In de tabel hieronder zijn de effecten weergegeven op de balans en winst -en verliesrekening van de presentatie wijziging voor de openingsbalans 2018 en balans 2018 als winst en verliesrekening van 2018.

Bedragen x € 1.000	31 december 2018	31 december 2018 Aangepast	1 januari 2018	1 januari 2018 Aangepast
ACTIVA				
Vaste activa				
<i>Financiële vaste activa</i>				
Vorderingen op verbonden maatschappijen	<u>1.089.751</u>	<u>(1.089.751)</u>	<u>574.604</u>	<u>(574.604)</u>
	1.089.751	-	574.604	-
Uitlopende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Vorderingen op verbonden maatschappijen	26.900	(26.900)	19.268	(19.268)
Rekening-courant op verbonden maatschappijen	<u>11.636</u>	<u>(11.636)</u>	<u>100.153</u>	<u>(100.153)</u>
	38.536	-	119.421	-
Liquide middelen	3	3	4	4
Totaal activa	<u>1.128.290</u>	<u>3</u>	<u>694.029</u>	<u>4</u>
PASSIVA				
Eigen vermogen	-	-	1	1
Langlopende schulden				
Schulden aan verbonden maatschappijen	<u>1.089.751</u>	<u>(1.089.751)</u>	<u>574.604</u>	<u>(574.604)</u>
	1.089.751	-	574.604	-
Kortlopende schulden				
Rekening-courant aan groepsmaatschappijen	11.636	(11.636)	100.153	(100.153)
Schulden aan verbonden maatschappijen	<u>26.900</u>	<u>(26.900)</u>	<u>19.268</u>	<u>(19.268)</u>
	38.536	-	119.421	-
Overlopende passiva	3	3	3	3
Totaal passiva	<u>1.128.290</u>	<u>3</u>	<u>694.029</u>	<u>4</u>

Bedragen x € 1.000	2018		2018
			Aangepast
Exploitatiekosten en overige kosten		(1)	(1)
Rentebaten leningen verbonden maatschappijen	17,332	(17,332)	-
Baten waardemutatie derivaten verbonden maatschappijen	-	-	-
Rentelasten leningen verbonden maatschappijen	(17,332)	17,332	-
Lasten waardemutatie derivaten verbonden maatschappijen	-	-	-
	-	-	-
Resultaat na belastingen		(1)	(1)

Overige toelichtingen

Beloning bestuurders

In 2019 zijn geen bedragen ten laste van de vennootschap gekomen uit hoofde van beloning van bestuurders.

Gebeurtenissen na balansdatum

Vesteda Residential Fund FGR zorgt 2020 voor de benodigde storting om de negatieve waarde van het eigen vermogen op te heffen en zorgt voor liquiditeit voor zover nodig.

Coronavirus (COVID-19)

Eind december 2019 begon de uitbraak van coronavirus (COVID-19) in China en verspreidde zich begin 2020 door heel Europa. Om het virus in te dammen en verdere verspreiding te voorkomen, nemen regeringen over de hele wereld extreme maatregelen en Vesteda heeft in deze lijn ook maatregelen genomen met betrekking tot de operationele activiteiten van de onderneming. Op dit moment is het onduidelijk hoelang deze pandemie zal duren, maar het is duidelijk dat de impact op de wereldwijde en Nederlandse economie ernstig zal zijn.

Op dit moment (18 maart 2020) is het moeilijk om de volledige impact voor de onderneming van Vesteda te voorspellen. Eerste tests bevestigen dat de bedrijfsvoering goed blijft lopen en dat vrijwel alle diensten kunnen worden voortgezet.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 18 maart 2020

De directie : Stichting DRF I

Voor deze : G.S. van der Baan
CEO

F. Vervoort
CFO

Overige gegevens

1. Statutaire regeling winstbestemming

Artikel 17 van de statuten van CVF I BV luidt:

- 17.1 De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
- 17.2 De bevoegdheid van de algemene vergadering tot vaststelling van uitkeringen geldt zowel voor uitkeringen ten laste van nog niet gereserveerde winst als voor uitkeringen ten laste van enige reserve, en zowel voor uitkeringen ter gelegenheid van de vaststelling van de jaarrekening als voor tussentijdse uitkeringen.
- 17.3 Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring, indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Custodian Vesteda Fund I B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Custodian Vesteda Fund I B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Custodian Vesteda Fund I 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 Custodian Vesteda Fund I 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.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19

Het coronavirus (COVID-19) heeft ook invloed op Custodian Vesteda Fund I B.V. In de toelichting op pagina 11 in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geven zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Custodian Vesteda Fund I B.V. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- 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.

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 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, waaronder de overige gegevens.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie 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.

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 gereede 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, 18 maart 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA