

**VasteLanden Investment Beheer
B.V.**

gevestigd te 's-Hertogenbosch

Rapport inzake de jaarrekening 2024

Inhoudsopgave

	Pagina
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2024	2
Winst-en-verliesrekening over 2024	4
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	5
Toelichting op de balans per 31 december 2024	11
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	18
Overige toelichtingen	21
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	23

Balans per 31 december 2024

(na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA

		31-12-2024		31-12-2023	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	1				
Overige immateriële vaste activa			28.309		-
Materiële vaste activa	2				
Andere vaste bedrijfsmiddelen			4.732		-
Financiële vaste activa	3				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	4		51.576		32.643
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op handelsdebiteuren	5	5.810		32.495	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6	10.254		4.050	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	363.439		-	
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	8	1.660		1.660	
Overige vorderingen en overlopende activa	9	80.051		31.294	
			461.214		69.499
Liquide middelen	10		496.395		134.995
Totaal			1.042.226		237.137

PASSIVA

		31-12-2024		31-12-2023	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	11				
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		18.000		1	
Agio		1.130.000		-	
Overige reserves		-296.005		-487.745	
			851.995		-487.744
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	84.026		57.227	
Kortlopende schulden aan groepsmaatschappijen	13	2.215		71.625	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	14	54.468		501.992	
Overige schulden en overlopende passiva	15	49.522		94.037	
			190.231		724.881
Totaal			<u>1.042.226</u>		<u>237.137</u>

Winst-en-verliesrekening over 2024

		2024		2023	
		€	€	€	€
Netto-omzet	16		1.537.464		460.151
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	17	345.571		-	
Lonen	18	913.599		512.254	
Sociale lasten	19	21.816		1.870	
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	20	4.568		-	
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	21	-		-38.476	
Overige bedrijfskosten	22	428.810		417.254	
Totaal van som der kosten			1.714.364		892.902
Totaal van bedrijfsresultaat			-176.900		-432.751
Financiële baten en lasten	23		4.269		-34.156
Totaal van resultaat voor belastingen			-172.631		-466.907
Belastingen over de winst of het verlies			363.439		-
			190.808		-466.907
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	24		18.931		11.421
Totaal van resultaat na belastingen			209.739		-455.486

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

VasteLanden Investment Beheer B.V. is feitelijk gevestigd op Ptolemaeuslaan 52, 3528 BP te Utrecht, is statutair gevestigd in 's-Hertogenbosch en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 17205364.

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

De activiteiten van VasteLanden Investment Beheer B.V. en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit holdingactiviteiten, financiële dienstverlening, projectontwikkeling en beheer en beleggen van vermogen in onder meer onroerend goed.

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

Schattingen

Informatieverschaffing over schattingen, oordelen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De feitelijke uitkomsten kunnen van deze schattingen afwijken. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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.

Fraude en onregelmatigheden

De directie is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar dienstverlening.

De directie heeft een risk control framework opgesteld. Externe partijen moeten er op kunnen vertrouwen dat voor de onderneming en de fondsen onder beheer op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken wordt gedaan. Daarom is er een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker, betrokken bij de onderneming, bij indiensttreding wordt ondertekend. Tegelijkertijd legt de medewerker een eed af en ondertekent deze. Jaarlijks worden de directie en medewerkers die betrokken zijn bij het beheer van het fonds, gevraagd een verklaring te ondertekenen waarin zij verklaren de gedragscode in het achterliggende jaar te hebben nageleefd en ook in het komende jaar de gedragscode te zullen naleven.

Er is een vertrouwenspersoon en meldpunt ingesteld waarbij eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De directie rapporteert ieder kwartaal aan de Raad van Commissarissen betreffende genomen beheersmaatregelen en geïdentificeerde risico's.

Het frauderisico wordt door de directie gemitigeerd doordat betalingen door meerdere functionarissen, waaronder directie, dienen te worden geautoriseerd. Daarnaast vinden periodiek analyses plaats van de ontwikkeling van de liquiditeitspositie en wordt deze vergeleken met de prognoses. Externe verplichtingen kunnen enkel worden aangegaan als minimaal twee bestuurders hiermee instemmen. De (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. De onderneming versterkt op dit moment functiescheiding door middel van controles vooraf in plaats van achteraf. Hiermee zal het risico op fraude verder worden gemitigeerd.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteren het risico dat de directie maatregelen doorbreekt en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden en de naleving van beheersingsmaatregelen moeten er toe bijdragen dat override of controls wordt gesignaleerd.

Gezien de aard van het product en de markt waarin de onderneming zich begeeft, onderkent de directie ook een extern risico op non-compliance. Het risk control framework geeft de directie een goed inzicht in deze risico's en het belang van het aanscherpen van een aantal procedures. De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten verschenen in de media over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de activiteiten van de onderneming heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit. Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging.

Conclusie

De directie is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

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.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten

Beursgenoteerde effecten die onderdeel zijn van de handelsportefeuille worden gewaardeerd tegen actuele waarde (reële waarde). De reële waarde van beursgenoteerde effecten is gelijk aan de beurswaarde. Beursgenoteerde obligaties die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Andere dan beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere actuele (reële) waarde. In dat laatste geval wordt de reële waarde benaderd met behulp van algemeen aanvaarde waarderingsmodellen en -technieken.

Waardevermeerderingen van op actuele waarde gewaardeerde effecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Waardeverminderingen van op actuele waarde gewaardeerde effecten worden eveneens onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de effecten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Grondslagen

De waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijk en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde).

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde.

Bij waardering tegen nettovermogenswaarde is de eerste waardering van gekochte deelnemingen gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering en resultaatbepaling worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Indien en zover de vennootschap in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellig voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

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.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

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

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.

De bepaling van het resultaat

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.

Omzetverantwoording

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Verlenen van diensten

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Opbrengsten uit het verlenen van diensten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de te ontvangen vergoeding waarschijnlijk is, de mate waarin de dienstverlening op balansdatum is verricht betrouwbaar kan worden bepaald en de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.

Algemene beheerskosten

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

Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen

De aan het personeel verschuldigde beloningen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden vanaf het moment dat het actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik afgeschreven over de geschatte economische levensduur/verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Waardeverminderingen van vlottende activa

Onder bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen afboekingen op de boekwaarde van een actief in de balans, wanneer de realiseerbare waarde lager is dan de boekwaarde.

Overige bedrijfskosten

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Indien een voorziening tegen contante waarde wordt gewaardeerd wordt de mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging gepresenteerd als rentelasten.

Belastingen over de winst of het verlies

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, 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-aftrekbare 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.

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de onderneming behaalde resultaat voor zover dit aan de vennootschap wordt toegerekend. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij VasteLanden Investment Beheer B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Toelichting op de balans per 31 december 2024

Activa

Vaste activa

1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa worden als volgt weergegeven:

	<i>Overige immateriële vaste activa</i>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	-
<u>Mutaties</u>	
Investerings	32.704
Afschrijvingen	-4.395
Saldo mutaties	<u>28.309</u>
<u>Stand per 31 december 2024</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.704
Cumulatieve afschrijvingen	-4.395
Boekwaarde per 31 december 2024	<u><u>28.309</u></u>

De overige immateriële vaste activa betreft software, welke wordt afgeschreven in een periode van 60 maanden.

2 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa worden als volgt weergegeven:

	<i>Andere vaste bedrijfs- middelen</i>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	-
<u>Mutaties</u>	
Investerings	4.905
Afschrijvingen	-173
Saldo mutaties	4.732
<u>Stand per 31 december 2024</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.905
Cumulatieve afschrijvingen	-173
Boekwaarde per 31 december 2024	4.732

Voor de andere vaste bedrijfsmiddelen wordt een afschrijvingspercentage van 20% gehanteerd.

3 Financiële vaste activa

4 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
VasteLanden iResidence IV B.V.	22.375	16.839
VasteLanden iResidence V B.V.	8.928	6.628
VasteLanden Geldrop I B.V.	5.768	494
VasteLanden Dieren Wonen I B.V.	4.176	2.927
VasteLanden iRetail V B.V.	4.763	3.600
VasteLanden WC de Terp B.V.	3.326	469
VasteLanden Dieren Winkels I B.V.	1.287	1.644
Amsterdam City II B.V.	951	40
VasteLanden Helftheuvel II B.V.	1	1
VasteLanden Pentaparc III B.V.	1	1
	<u>51.576</u>	<u>32.643</u>

VasteLanden Investment Beheer B.V. heeft op 15 maart 2023 alle aandelen verworven van Certitudo iResidence V B.V. en Certitudo iRetail V B.V.

Vlottende activa

Vorderingen

5 *Vorderingen op handelsdebiteuren*

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Vorderingen op handelsdebiteuren	5.810	32.495
	<u> </u>	<u> </u>

Een voorziening voor oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

6 *Vorderingen op groepsmaatschappijen*

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
VasteLanden Helftheuvel II B.V.	3.921	3.921
VasteLanden iResidence IV B.V.	4.404	109
VasteLanden iRetail V B.V.	1.250	-
VasteLanden Dieren Wonen I B.V.	549	-
VasteLanden Dieren Winkels I B.V.	130	-
Amsterdam City II B.V.	-	20
	<u>10.254</u>	<u>4.050</u>

Over de rekening-courant verhoudingen is geen (2023: 4%) rente over het gemiddeld saldo berekend. Er zijn geen zekerheden of aflossingsverplichtingen overeengekomen.

7 *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Latente belastingvorderingen verrekenbare verliezen	363.439	-
	<u> </u>	<u> </u>

De vennootschap heeft verrekenbare verliezen uit het verleden. Op basis van de prognoses in het opgestelde businessplan is de actieve belastinglatentie opgenomen. De latentie is gevormd tegen een belastingtarief van 19%.

Voor een bedrag van € 160.767 hebben de vorderingen een looptijd langer dan 1 jaar.

8 *Vorderingen op overige verbonden maatschappijen*

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Overigen	1.660	1.660
	<u> </u>	<u> </u>

Over de vorderingen wordt geen (2023: 4%) rente berekend.

9 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Nog te factureren omzet	33.907	-
Vooruitbetaalde facturen	38.158	25.247
Waarborgsom	4.184	3.494
Nettolonen	1.182	-
Overig	2.620	2.553
	<u>80.051</u>	<u>31.294</u>

10 Liquide middelen

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
ABN AMRO	495.975	132.736
Rabobank	420	2.259
	<u>496.395</u>	<u>134.995</u>

Passiva

11 Eigen vermogen

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

	<i>Gestort en opgevraagd aandelen- kapitaal</i>	<i>Agio</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	1	-	-487.745	-487.744
Uit resultaatverdeling	-	-	209.739	209.739
Toevoeging	-	1.130.000	-	1.130.000
Correcties	17.999	-	-17.999	-
Stand per 31 december 2024	18.000	1.130.000	-296.005	851.995

Kortlopende schulden

12 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<i>31-12-2024</i>	<i>31-12-2023</i>
	€	€
Crediteuren	84.026	57.227

13 Kortlopende schulden aan groepsmaatschappijen

	<i>31-12-2024</i>	<i>31-12-2023</i>
	€	€
Woensel Development B.V.	1.256	-
VasteLanden iRetail V C.V.	912	-
Amsterdam City II B.V.	38	-
Certitudo Amsterdam City Tower C B.V.	9	-
Te betalen beheerfee	-	71.625
	2.215	71.625

14 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	<i>31-12-2024</i>	<i>31-12-2023</i>
	€	€
Omzetbelasting	41.196	410.720
Vennootschapsbelasting	1.675	91.053
Loonheffing	11.597	219
	54.468	501.992

15 Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Accountantskosten	20.000	20.000
Reservering vakantiegeld	2.700	-
Nog te betalen kosten	26.822	72.757
Nettolonen	-	1.280
	<u>49.522</u>	<u>94.037</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

AIFMD vergunning

Als gevolg van de verleende AIFMD vergunning dient de vennootschap te voldoen aan de prudentiële eisen aan beheerders van beleggingsinstellingen zoals opgenomen in artikel 48 en 63 BPR. Op basis van dit besluit dient de vennootschap te voldoen aan minimum eigen vermogeneisen. De onderneming heeft in 2024 een resultaat behaald van EUR 209.739,- (2023: EUR -455.486,-). Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2024 EUR 851.995,- (31 december 2023: EUR -487.744,-).

In maart 2024 zijn de aandelen van VasteLanden Investment Beheer B.V. overgenomen door VasteLanden Groep B.V. De nieuwe aandeelhouder heeft in maart 2024 het kapitaal van de onderneming verstrekt middels een kapitaalstorting van EUR 1.130.000,-. Hiermee werd weer voldaan aan de prudentiële eisen van DNB. Hiervoor is ook een brief van DNB ontvangen op 13 maart 2024. In maart 2025 heeft de aandeelhouder het kapitaal versterkt met een bedrag van EUR 150.000,-. In mei 2025 heeft VasteLanden Investment Beheer B.V. een performance vergoeding ontvangen bij de verkoop van één van de fondsen onder beheer. Hiermee voldoet VasteLanden Investment Beheer B.V. aan de prudentiële eisen.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake betalingen ter verkrijging van (gebruiks)rechten

VasteLanden Investment Beheer B.V. heeft zich contractueel verplicht tot het betalen van huurtermijnen voor een bedrag van € 48.300.

Deze vervallen als volgt (bedragen exclusief omzetbelasting):

Binnen één jaar € 36.200

Tussen één jaar en vijf jaar € 12.100

Na meer dan vijf jaar € 0

Totaal € 48.300

Informatieverschaffing over operationele leases

VasteLanden Investment Beheer B.V. heeft zich contractueel verplicht tot het betalen van leasetermijnen voor een bedrag van € 15.400.

Deze vervallen als volgt (bedragen exclusief omzetbelasting):

Binnen één jaar € 15.400

Tussen één en vijf jaar € 0

Na meer dan vijf jaar € 0

Totaal € 15.400

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

16 Netto-omzet

	2024	2023
	€	€
Vergoeding fondsen onder beheer	1.206.187	398.349
Administratievergoeding	195.059	61.802
Courtage	119.749	-
Overige omzet	16.469	-
	<u>1.537.464</u>	<u>460.151</u>

17 Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

	2024	2023
	€	€
Inhuur derden	345.571	-
	<u></u>	<u></u>

18 Lonen

	2024	2023
	€	€
Inhuur personeel	708.660	381.571
Brutolonen en -salarissen	116.422	8.625
Commissarisvergoedingen	88.517	122.058
	<u>913.599</u>	<u>512.254</u>

19 Sociale lasten

	2024	2023
	€	€
Sociale lasten	21.816	1.870
	<u></u>	<u></u>

20 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2024	2023
	€	€
Afschrijvingen immateriële vaste activa	4.395	-
Afschrijvingen materiële vaste activa	173	-
	<u>4.568</u>	<u>-</u>

21 Bijzondere waardevermindering van vlottende activa

	2024	2023
	€	€
Afboeking overige rekening-courant verhoudingen	-	-49.577
Afboeking rekening-courant Certitudo Vastgoed VI C.V.	-	11.101
	<u>-</u>	<u>-38.476</u>

22 Overige bedrijfskosten

	2024	2023
	€	€
Overige personeelsbeloningen	2.564	-
Huisvestingskosten	43.517	1.506
Verkoopkosten	23.210	19.944
Autokosten	16.734	-
Kantoorkosten	69.547	79.904
Algemene kosten	273.238	315.900
	<u>428.810</u>	<u>417.254</u>

Overige personeelsbeloningen

	2024	2023
	€	€
Reiskostenvergoeding	576	-
Overige kostenvergoedingen	1.246	-
Overige personeelskosten	742	-
	<u>2.564</u>	<u>-</u>

Huisvestingskosten

	2024	2023
	€	€
Huur	38.476	1.261
Schoonmaakkosten	1.881	-
Vaste lasten	-	245
Overige huisvestingskosten	3.160	-
	<u>43.517</u>	<u>1.506</u>

Verkoopkosten

	2024	2023
	€	€
Reclame- en advertentiekosten	21.718	19.944
Representatiekosten	1.492	-
	<u>23.210</u>	<u>19.944</u>

Autokosten

	2024	2023
	€	€
Operational leasing	14.113	-
BTW op privé-gebruik	1.239	-
Kilometervergoeding	1.382	-
	<u>16.734</u>	<u>-</u>

Kantoorkosten

	2024	2023
	€	€
Kosten automatisering	65.106	21.068
Kantoorbenodigdheden	2.555	58.836
Overige kantoorkosten	1.886	-
	<u>69.547</u>	<u>79.904</u>

Algemene kosten

	2024	2023
	€	€
Advocaat en juridisch advies	75.936	76.099
Advieskosten	67.362	44.701
Assurantiepremie	51.064	27.276
Niet aftrekbaar deel BTW	48.949	-
Accountantskosten	47.938	42.032
Regulatoire kosten	38.660	40.152
Bankkosten	1.588	783
Abonnementen en contributies	876	4.513
Structureringskosten	-	73.070
Boetes belastingen	-59.185	-
Overige algemene kosten	50	7.274
	<u>273.238</u>	<u>315.900</u>

23 Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.269	155
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-34.311
	<u>4.269</u>	<u>-34.156</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	€	€
Rente vorderingen groepsmaatschappijen	-	155
Overige rentebaten	4.269	-
	<u>4.269</u>	<u>155</u>

Rente vorderingen groepsmaatschappijen

	2024	2023
	€	€
VasteLanden Helftheuvel II B.V.	-	150
VasteLasten iResidence IV B.V.	-	4
Certitudo Vastgoed VI C.V.	-	1
	<u>-</u>	<u>155</u>

Overige rentebaten

	2024	2023
	€	€
Rente belastingdienst	4.269	-

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	€	€
Rente belastingdienst	-	34.311

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	2024	2023
	€	€
Resultaat deelnemingen VasteLanden iResidence V B.V.	2.299	6.628
Resultaat deelnemingen VasteLanden iRetail V B.V.	1.163	3.600
Resultaat deelnemingen VasteLanden iResidence IV B.V.	5.536	2.313
Resultaat deelnemingen VasteLanden Geldrop I B.V.	5.273	494
Resultaat deelnemingen VasteLanden WC de Terp B.V.	2.857	468
Resultaat deelnemingen VasteLanden Dieren Winkels I B.V.	-357	352
Resultaat deelnemingen Amsterdam City II B.V.	911	-18
Resultaat deelnemingen VasteLanden Dieren Wonen I B.V.	1.249	-2.416
	18.931	11.421

Overige toelichtingen

Gemiddeld aantal werknemers

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode

Gedurende het jaar 2024 waren er 0,8 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2023: geen).

VasteLanden Investment Beheer B.V. te 's-
Hertogenbosch

Gebeurtenissen na balansdatum

Informatieverschaffing over gebeurtenissen na balansdatum

Op 15 mei 2025 is het vastgoed van één van de fondsen onder beheer van VasteLanden Investment Beheer B.V. verkocht.

Utrecht, 30 juni 2025

VasteLanden Investment Beheer B.V.

M.C.H. Hoedjes

Utrecht, 30 juni 2025

D.R. Smits

Ondertekening commissarissen:

A.J. Gillhaus (voorzitter)

W.F.C. Cramer