



Jaarrapport 2022

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XVIII CV

Van Boom  Slettenhaar

fondsmanagement



Jaarrapport 2022

vastgoedfonds

B & S

Vastgoed XVIII CV

een initiatief van

Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement



Inhoudsopgave

Jaarverslag

Verslag van de Beheerder over 2022	7
------------------------------------	---

Jaarrekening

Balans per 31 december 2022	12
Winst- en verliesrekening over 2022	13
Kasstroomoverzicht 2022	14
Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	15

Overige gegevens

Statutaire regeling winstbestemming	22
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	23

Bijlage

Begroting 2023 en analyse realisatie 2022	28
---	----

Jaarverslag 2022

Aan de Participanten van
B&S Vastgoed XVIII CV
Veluwezoom 7
1327 AA Almere

Geachte Participanten,

Als Beherend Venoot van B&S Vastgoed XVIII CV (hierna: "CV") leggen wij hierbij financiële verantwoording af over het boekjaar 2022. In dit jaarrapport is de schrijfwijze van de definities (voor zover van toepassing) gehanteerd zoals dat ook in het Prospectus van de CV is gebruikt.

1 ALGEMEEN

1.1 Statutaire doelstellingen

Volgens artikel 2 van de statuten is het doel van de Commanditaire Venootschap:

Het in registergoederen beleggen van daartoe verkregen gelden en goederen, teneinde de vennoten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, en al datgene wat daarmee in verband staat of daartoe bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin, waaronder begrepen het ontwikkelen, financieren en (doen) uitvoeren van bouwprojecten.

1.2 Bestuur

De Beherend Venoot (bestuurder) van de Commanditaire Venootschap was gedurende het boekjaar B&S Fondsbeheer II BV statutair gevestigd te Laren.

1.3 Oprichting vennootschap

Bij notariële akte d.d. 12 juni 2014 verleden door Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht is de Commanditaire Venootschap B&S Vastgoed XVIII CV opgericht.

De activiteiten worden met ingang van voornoemde datum gedreven voor rekening en risico van de vennootschap B&S Vastgoed XVIII CV.

1.4 Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII (Stichting Bewaarder)

Verwijzend naar artikel 2 van de statuten is het doel van de Stichting Bewaarder het houden van het juridische eigendom van de activa van de te Laren statutair gevestigde Commanditaire Venootschap B&S Vastgoed XVIII CV als bedoeld in artikel 4:37j van de Wet op het financieel toezicht.

Het bestuur van Stichting Bewaarder bestond per balansdatum uit de heer mr. S. Wijnia (voorzitter) en de heer J. Dekens (secretaris/ penningmeester).

1.5 Mededeling van het bestuur Stichting Bewaarder

Het bestuur van de Stichting Bewaarder heeft overeenkomstig de statuten en de bewaarovereenkomst kennisgenomen van alle relevante informatie met betrekking tot het beheer en de jaarrekening van de CV. Er zijn bij het bestuur van de Stichting Bewaarder geen zaken bekend die strijdig zijn met de statuten en bewaarovereenkomst of die niet zijn opgenomen in de jaarrekening.

1.6 Risico's

De activiteiten van B&S Vastgoed XVIII CV brengen diverse financiële risico's met zich mee. Deze risico's kunnen mogelijk tot gevolg hebben dat de werkelijke resultaten van de CV afwijken van de uitgangspunten van het Prospectus en het rendement lager is dan bij aanvang verwacht. De risico's zijn in hoge mate afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de economie in zijn geheel. Een nadere beschrijving van de risico's staat in het Prospectus d.d. 3 maart 2015.

Door middel van risicomanagement wordt getracht om de risico's voor de CV tot het minimum te beperken.

1.7 Intern beheersingssysteem

De Beheerder beschikt over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem. De Beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

1.8 Fiscale transparantie

B&S Vastgoed XVIII CV voldoet vanaf de oprichting aan de vereisten van fiscale transparantie voor de inkomstenbelasting. Het belangrijkste vereiste is dat de participaties niet vrij verhandelbaar zijn.

2 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Beschikbaar op lange termijn:		
Eigen vermogen	18.462.229	13.966.639
Waarvan vastgelegd op de lange termijn:		
Vastgoedbeleggingen	18.325.000	13.675.000
Werkkapitaal	137.229	291.639
Dit werkkapitaal is als volgt opgebouwd:		
Vorderingen	177.008	65.677
Liquide middelen	360.526	492.545
	537.534	558.222
Af: kortlopende schulden	400.305	266.583
Werkkapitaal	137.229	291.639

Als Beherend Venoot vertrouwen wij erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft over de jaarrekening en/of de voortgang van de CV kunt u contact met ons opnemen.

Almere, 27 februari 2023

Drs. G. van Boom
B&S Fondsbeheer II BV

Verslag Beherend Venoot bij jaarrekening 2022

Beheer

Pakhuis Argentinië, of beter gezegd de acht appartementsrechten en de bijbehorende parkeerplaatsen in de garage, die B&S Vastgoed XVIII CV (hierna: "CV") heeft aangekocht in 2015 en een aantal parkeerplaatsen daarna zijn allemaal verhuurd.

Bewaarder

De samenwerking met Bewaarder AIFMD, CSC Depositary, verloopt naar tevredenheid. De Bewaarder AIFMD heeft gerapporteerd dat er in 2022 geen bevindingen naar voren zijn gekomen die formeel gemeld hadden moeten worden aan de Beheerder en/of de interne (Stichting Bewaarder) en externe toezichthouders (AFM en DNB).

Direct Rendement

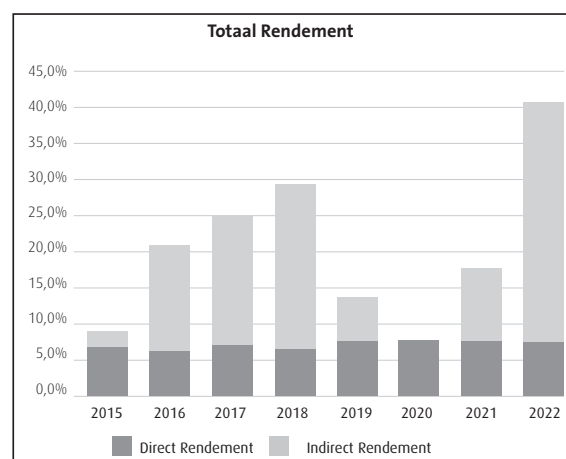
Achter de jaarrekening is op pagina 26 een analyse opgenomen van het gerealiseerde rendement. Het Direct Rendement over 2022 bedraagt 8,2%.

Indirect Rendement (herwaardering vastgoed)

Door de extra gegenereerde huur en de gunstige marktomstandigheden zijn de acht units op jaareinde 2022 op € 18.325.000 gewaardeerd. Dat is € 4.406.772 hoger dan 2021. Het Indirect Rendement over 2022 bedraagt 32,2%.

Totaal Rendement

Het Totaal Rendement over 2022 bedraagt derhalve 40,4% (Direct plus Indirect Rendement). Het gemiddeld Totaal Rendement (GTR), gemeten vanaf het aanvangsmoment bedraagt 20,1%. Bij verkoop zal de berekening evenwel licht afwijken omdat in deze analyse overige zaken, als verkoopkosten en liquiditeitsreserve meegenomen worden.



Voorstel tot bestemming resultaat

De Beheerder heeft het positieve resultaat (Direct Rendement) conform het Prospectus uitgekeerd aan de Commanditair Vennoten. Het rendement bedroeg 8,2% en de CV heeft 7,0% uitgekeerd, zoals voorzien in het Prospectus.

Begroting 2023

Achter de jaarrekening is op pagina 28 ook de begroting voor 2023 opgenomen. Het Direct Rendement op basis van de begroting bedraagt 12,4% versus een prognose in het Prospectus van 7,2%. De geplande Winstuitkering voor 2023 bedraagt conform Prospectus 7%. In de begroting is geen rekening gehouden met een mogelijke verkoop van het object.

Bedrijfsvoering

Beheerder Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV is aangesloten bij brancheorganisatie Forumvast en klachteninstituut KiFid.

Coronavirus

Het lijkt erop alsof het Coronavirus als pandemie in Nederland over zijn hoogtepunt heen is. In 2022 heeft de CV er al niet al te veel (of zelfs geen) hinder meer van ondervonden. Dit hoofdstuk kan voorlopig als afgesloten worden beschouwd.

Oorlog in Oekraïne

De Russische inval in Oekraïne en de voortwoekerende oorlog aldaar heeft een ketenreactie gegeven waarvan iedereen, dus ook de CV, last heeft. Stijgende energieprijzen, uit de pan reizende inflatie, sterk oplopend rente, sancties en andere oorlogsgrelateerde zaken leiden tot een investeringsklimaat die nadelige invloeden kan hebben of heeft op de beleggingswaarde van commercieel onroerend goed. Voor de CV lijkt dit mee te vallen, maar voor veel vastgoedsectoren zijn de nadelen groter.

Almere, 27 februari 2023

Beherend Venoot



Fondsbeheer II BV



Jaarrekening

- **Balans per 31 december 2022**
- **Winst- en verliesrekening over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022**
- **Kasstroomoverzicht 2022**
- **Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening**



Balans per 31 december 2022

(Na resultaatbestemming)

		31-12-2022	31-12-2021
		€	€
Activa	Toelichting		
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1	18.325.000	13.675.000
Vorderingen			
Huur debiteuren	2	111.365	29.970
Overlopende activa		65.643	35.707
		177.008	65.677
Overige activa			
Liquide middelen*	3	360.526	492.545
		18.862.534	14.233.222
Passiva			
Eigen vermogen			
	4	18.462.229	13.966.639
Kortlopende schulden			
Belastingen	5	36.285	-
Overlopende passiva		364.020	266.583
		400.305	266.583
		18.862.534	14.233.222

*** Toelichting Liquide middelen:**

Het aandeel van de Liquiditeitsreserve in deze post bedraagt ca. € 144.000, conform Prospectus zou dit minimaal € 95.869 moeten zijn.

Winst- en verliesrekening over 2022

		2022	2021
		€	€
	Toelichting		
Opbrengst uit beleggingen			
Huuropbrengsten	6	806.358	719.921
CV-Kosten	8	(157.910)	(84.579)
		648.448	635.342
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen			
Herwaardering vastgoedbeleggingen	7	4.406.772	925.000
Totale beleggingsopbrengsten		5.055.220	1.560.342
Fondskosten			
Algemene kosten	9	(26.360)	(17.018)
Rentelasten en soortgelijke kosten	10	(1.270)	(1.004)
Resultaat		5.027.590	1.542.320

Kasstroomoverzicht 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	5.028.860	1.543.324
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedbeleggingen	-4.406.772	-925.000
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie huurdebiteuren	-81.396	4.587
Mutatie overige vorderingen	-29.936	15.703
Mutatie crediteuren	-	-
Mutatie belastingen	36.285	-
Mutatie overige schulden	97.438	12.252
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	644.479	650.866
Rentebaten en -lasten	-1.270	-1.004
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-243.228	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitkeringen aan Participanten	-532.000	-532.000
	-132.019	117.862
Stand begin boekjaar	492.545	374.683
Mutatie kasstroom	-132.019	117.862
Stand liquide middelen einde boekjaar	360.526	492.545

Toelichting Kasstroomoverzicht

Het resultaat over het boekjaar bedraagt € 5.029.000. Dit bedrag moet gecorrigeerd te worden voor niet gerealiseerde waardevermeerderingen van € 4.407.000 waardoor de kasstroom € 622.000 is. Het werkkapitaal is toegenomen met € 22.000, hetgeen per saldo leidt tot een positieve kasstroom uit beleggingsactiviteiten van € 644.000. Aan Participanten is € 532.000 uitgekeerd, er is voor € 1.000 aan rentelasten betaald en er is voor € 243.000 geïnvesteerd door aankoop van parkeerplaatsen, waardoor de liquide middelen met € 132.000 zijn afgenomen.

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

Algemeen

Activiteiten

B&S Vastgoed XVIII CV, statutair gevestigd te Laren, Nederland, is een Commanditaire Vennootschap voor collectieve belegging in vastgoed en heeft sinds haar oprichting uitsluitend ten doel gehad, het in registergoederen beleggen van gelden, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Aan Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV ("de Beheerder") is door de Autoriteit Financiële Markten de vergunning toegekend op grond waarvan zij kan optreden als Beheerder van de CV.

B&S Vastgoed XVIII CV kent de volgende gelieerde partijen: Stichting Bewaarder B&S Vastgoed XVIII (Stichting Bewaarder), Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV (Beheerder) en B&S Fondsbeheer II BV (Beherend Vennoot).

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Tevens zijn RJ 213 Vastgoedbeleggingen en RJ 615 Beleggingssentiteiten in aanmerking genomen bij het opstellen van de jaarrekening.

Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de Beheerder oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van de baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. 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.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

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. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering van een vastgoedbelegging geschiedt tegen verkrijgingsprijs, inclusief de transactiekosten. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van de winstbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt jaarlijks vastgesteld door middel van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk en ter zake deskundig taxateur. De taxateurs hebben bij de bepaling van de marktwaarde gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de huurwaardekapitalisatie methode.

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen en overlopende activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Waardering van vorderingen geschiedt onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald op basis van individuele waardering van de uitstaande vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Herwaarderingsreserve

Positieve en negatieve verschillen in de waardering van beleggingen in onroerend goed ten opzichte van voorgaande waarderings worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Via de resultaatbestemming wordt voor positieve herwaarderings een op grond van artikel 390 lid 1 Boek 2 BW vereiste herwaarderingsreserve gevormd. Negatieve herwaarderings worden daarop in mindering gebracht, maar slechts tot het niveau van de oorspronkelijke kostprijs. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van het eigen vermogen.

Schulden

De schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode 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 eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengst verwerkt.

Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als een integraal deel van de totale bruto huuropbrengsten. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord onder 'Overlopende activa in verband met huurincentives'.

Belastingen

De CV is transparant voor de inkomstenbelasting. Dit betekent dat de inkomsten, maar ook de bezittingen minus de schulden, pro rata parte worden toegerekend aan de Participanten.

Toelichting op de balans per 31 december 2022

1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post vastgoedbeleggingen in 2022 is als volgt:

	2022 €	2021 €
Boekwaarde Object begin jaar	13.675.000	12.750.000
Investerings	243.228	-
Herwaardering	4.406.772	925.000
Boekwaarde Object einde jaar	<u>18.325.000</u>	<u>13.675.000</u>
	2022 €	2021 €
Aanschaffingswaarde	7.421.338	7.178.110
Cumulatieve herwaardering	10.903.662	6.496.890
Boekwaarde einde boekjaar	<u>18.325.000</u>	<u>13.675.000</u>

D.d. 15 juni 2015 is de commerciële plint (gesplitst in acht aparte appartementsrechten) in het pakhuis Argentië, Oostelijke Handelskade te Amsterdam met 16 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage aangekocht. Het economisch eigendom van de vastgoedbelegging is in bezit van de CV. Stichting Bewaarder houdt het juridisch eigendom van de vastgoedbelegging. D.d. 25 juli 2017 werden vier parkeerplaatsen aangekocht. Op 19 december 2022 zijn er nogmaals 6 parkeerplaatsen aangekocht. Alle parkeerplaatsen zijn verhuurd en zijn economisch eigendom.

Belangrijke veronderstellingen die zijn gehanteerd bij de waardering van de vastgoedbelegging zijn:

1. Het bruto aanvangsrendement is de procentuele verhouding tussen de huurwaarden op jaarbasis en de waarde van de vastgoedbelegging vrij op naam.
2. Bij de waardering van de vastgoedbelegging is gerekend met een percentage van 8,1% voor transactiekosten.

2. Vorderingen

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Huurdebiteuren	<u>111.365</u>	<u>29.970</u>

Een voorziening voor dubieuze debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Overlopende activa		
Overlopende activa in verband met huurkortingen	61.265	31.389
Overige vorderingen en overlopende activa	4.378	4.318
	<u>65.643</u>	<u>35.707</u>

De bedragen onder Overige vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar.

3. Liquide middelen

Banktegoeden	360.526	492.545
--------------	---------	---------

De per 31 december 2022 aanwezige liquide middelen staan de vennootschap ter vrije beschikking.

4. Eigen vermogen

	Kapitaal €	Herwaarderings- reserve €	Gecumuleerde resultaten €	Totaal €
Saldo 1 januari 2022	7.600.000	6.496.890	-130.251	13.966.639
Uitkering aan Participanten 2022	-	-	-532.000	-532.000
Herwaardering 2022	-	4.406.772	-4.406.772	-
Resultaat boekjaar 2022	-	-	5.027.590	5.027.590
Stand per 31 december 2022	<u>7.600.000</u>	<u>10.903.662</u>	<u>-41.433</u>	<u>18.462.229</u>

Op balansdatum zijn er in totaal 760 Participaties van € 10.000 uitgegeven.

De Intrinsieke Waarde per Participatie bedraagt op 31 december 2022 na uitkering aan Participanten € 24.292

De berekening van de Intrinsieke Waarde per Participatie is als volgt:

	31-12-2022 €
Intrinsieke Waarde van de CV	18.462.229
Aantal uitstaande Participaties van € 10.000	760
Intrinsieke Waarde per Participatie	24.292

Let op! Bedacht dient te worden dat bij de berekening van de Intrinsieke Waarde nog geen rekening is gehouden met de contractueel aan de Beheerder verschuldigde verkoopvergoedingen (zie Overige vergoedingen Beherend Vennoot op pagina 19).

5. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Belastingen		
Omzetbelasting	36.285	-
	<u>36.285</u>	<u>-</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen winstuitkering vierde kwartaal	133.000	133.000
Vooruitgefactureerde huren	103.310	107.283
Waarborgsommen	98.135	18.200
Overige overlopende passiva	1.500	1.500
Nog te betalen accountantskosten	5.000	4.850
Nog te betalen makelaarskosten	21.925	-
Nog te betalen taxateur	1.150	1.750
	<u>364.020</u>	<u>266.583</u>

De waarborgsommen zijn gekoppeld aan de lopende huurovereenkomsten en zullen daardoor waarschijnlijk voor een deel een langlopend karakter hebben.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Erfpacht

De erfpachtcanon betreffende de grond in Amsterdam bedraagt € 13.139 per jaar. De erfpachtovereenkomst loopt tot 1 mei 2054.

VvE-bijdrage

De CV draagt jaarlijks een bedrag af aan de VvE. Deze VvE-bijdrage wordt jaarlijks vastgesteld.

Overige vergoedingen Beherend Vennoot

De Beherend Vennoot heeft, conform de CV-overeenkomst en het Prospectus, recht op een performance fee (artikel 10) en een transactievergoeding van 1,5% bij verkoop van het object.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

	2022 €	2021 €
6. Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten	808.392	735.632
Huurskortingen	-2.034	-15.751
	<u>806.358</u>	<u>719.921</u>

De huurverval kalender op jaarbasis en gebaseerd op de thans lopende huurcontracten inclusief huurskortingen per 31 december 2022 kan als volgt worden gespecificeerd:

Verwachte huuropbrengst 2023 ca. € 1.094.850
 Verwachte huuropbrengst 2024 t/m 2026 ca. € 2.591.215
 Verwachte huuropbrengst 2027 en verder ca. € 814.337

In bovenstaande toelichting is uitgegaan dat er door huurders gebruik wordt gemaakt van eventuele break-opties. In de waardering van het vastgoed is eveneens rekening gehouden met break-opties maar ook met de kans dat er andere huurders voor in de plaats komen.

7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen en voorzieningen

Herwaardering vastgoedbeleggingen	<u>4.406.772</u>	<u>925.000</u>
-----------------------------------	------------------	----------------

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

8. CV-Kosten

Zakelijke lasten	117.490	47.797
Beheervergoeding	40.420	36.782
	<u>157.910</u>	<u>84.579</u>

De CV-kosten zijn met ruim € 73.000 toegenomen door o.a. overname inventaris Shoebaloo voor € 15.000 en € 7.000 voor het opstellen energielabels en inspectie elektrische installaties en € 44.000 makelaarskosten voor het aantrekken van nieuwe huurder Circus Studio B.V. en 3WO Horeca Groep B.V.

De Beheerder heeft recht op een vergoeding van 5% van de huur. De Beheerder heeft tevens een winstrecht van 0,1%. De Beheerder verrekent dit winstrecht ad 0,1% met de vergoeding van 5%. Per saldo ontvangt de Beheerder derhalve 4,9% beheervergoeding en 0,1% winstrecht.

	2022	2021
	€	€
9. Algemene kosten		
Bewaarder AIFMD	6.545	6.373
Accountantskosten	4.712	4.850
Stichting Bewaarder	3.000	3.000
Taxatiekosten	3.025	1.750
Jaarvergadering	1.990	897
Fiscaal advies	3.085	-
Notariskosten	3.768	-
Overig	235	148
	<u>26.360</u>	<u>17.018</u>

Personeelsleden

Bij de CV waren in 2022 géén personeelsleden werkzaam (2021:0).

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**10. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Bankrente en -kosten	<u>1.270</u>	<u>1.004</u>
----------------------	--------------	--------------

11. Gebeurtenissen na balansdatum

De Beherend Venoot heeft in februari 2023 nog een parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage gekocht en verhuurd aan huurder Dart Holding BV. Na deze aankoop exploiteert de CV dan in totaal 27 parkeerplaatsen.

Almere, 27 februari 2023

Drs. G. van Boom
B&S Fondsbeheer II BV

Bijlagen

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen omtrent de resultaatbestemming

Op grond van artikel 10 lid 1 van de statuten komt 0,1% van het positief resultaat in enig jaar toe aan de Beherend Vennoot. Deze vergoeding aan de Beherend Vennoot wordt in mindering gebracht op de 5% beheervergoeding. Het resterend positieve resultaat in enig boekjaar komt ten goede aan de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van ieders inbreng. De Vennoten delen in een eventueel negatief resultaat voor hetzelfde percentage als waarvoor zij in het positieve resultaat delen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op de volgende pagina.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: Vergadering van participanten en de beheerder van B&S Vastgoed XVIII C.V.

A. Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2022 van B&S Vastgoed XVIII C.V. te Laren (NH) gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen B&S Vastgoed XVIII C.V. per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW, RJ 213 Vastgoedbeleggingen en RJ 615 Beleggingsinstellingen.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 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 B&S Vastgoed XVIII C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

De directie heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van B&S Vastgoed XVIII C.V. om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende 12 maanden. Deze beoordeling bevat een prognose en een begroting. Wij hebben de deze beoordeling professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de beoordeling van de directie op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten.

Op basis van de verkregen controle-informatie komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van een onzekerheid van materieel belang die verband houdt met gebeurtenissen of omstandigheden welke, afzonderlijk of collectief, gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven.

Controleaanpak frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in B&S Vastgoed XVIII C.V. en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directie inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. B&S Vastgoed XVIII C.V. valt ook onder wetgeving van AIMFD, op basis waarvan zij verplicht zijn een AIMFD Bewaarder aan te stellen, teneinde frauderisico's te mitigeren.

Wij identificeren het risico dat financiële informatie opzettelijk verkeerd wordt voorgesteld of dat vereiste toelichtingen niet of niet volledig in de jaarrekening zijn opgenomen, waardoor gebruikers van de jaarrekening worden misleid. Dit kan voortkomen uit de wens om resultaat te presenteren zoals voorspeld is of de gewenste ontwikkeling in resultaat dit ten einde te voldoen aan de solvabiliteitseisen van de toezichhouders. Dit risico richt zich met name op de verantwoording van incidentele transacties zoals eenmalige kosten, kosten met een niet zakelijk karakter of het verschuiven van opbrengsten in tijd.

Wij hebben de in de jaarrekening opgenomen kosten gecontroleerd op juistheid en er zijn gerichte detailcontroles uitgevoerd op de kosten en de handmatige journaalposten (memoriaalboekingen). We hebben deze procedures uitgevoerd met behulp van steekproeven en cijferbeoordelingen. Daarnaast hebben wij een integrale controle op de managementbeloning uitgevoerd.

Door een jaarlijkse assetcontrole en een dagelijkse controle op de liquiditeiten van de onderneming door de Bewaarder worden opvallende en/of grote betalingen direct gevolgd, gescreend en beoordeeld. Mogelijke fraude kan op deze manier zeer snel en efficiënt gesignaleerd en getraceerd. Wij hebben kennis genomen van de rapporten van de Bewaarder.

De in de jaarrekening verantwoorde opbrengsten hebben wij gecontroleerd aan de hand van een standenregister en de onderliggende verkoopfacturen en contracten alsmede een voortgezette controle in het boekjaar 2023. Daarnaast hebben wij de afgrenzing van de omzet gecontroleerd. Wij hebben deze werkzaamheden uitgevoerd door een integrale controle op de brondocumenten.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen informatie, ingewonnen inlichtingen, de periodieke rapporten van de Bewaarder en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- algemene informatie;
- het verslag van de beherend vennoot;
- de overige gegevens;
- bijlage begroting 2023 en analyse realisatie 2022.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.
-

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 Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beherend vennoot is verantwoordelijk voor het opstellen van het verslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening**

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder 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 beheerder afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder 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.

Hilversum, 1 maart 2023

M&K Hilversum B.V.

Was getekend

drs. D. Kroon RA

Begroting 2023 en analyse realisatie 2022

Direct Rendement

	Begroting	Prognose	Prognose	Begroting	Realisatie
Alle bedragen luiden in euro	2023	2023	2022	2022	2022
Netto-omzet					
Huurinkomsten	1.094.850	676.000	663.000	757.420	808.391
Rentebaten	-350	1.000	1.000	-1004	-1.270
	1.094.500	677.000	664.000	756.416	807.121
Uitgaven					
CV-kosten totaal	155.500	127.500	125.000	116.416	186.303
Direct Rendement	939.000	549.500	539.000	640.000	620.818
Direct Rendement per Participatie	1.236	723	709	842	817
Direct Rendement %	12,4%	7,2%	7,1%	8,4%	8,2%

De kolommen Prognose hebben betrekking op de inschattingen zoals opgenomen in het Prospectus. In 2021 heeft de bank van de CV een negatieve rente ingevoerd op de tegoeden boven € 100.000. Vandaar dat de Rentebaten in 2022 negatief zijn. Per 1 augustus 2022 is de negatieve rente van de bank weer afgeschaft. De post van -350 betreft bankkosten.





Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement

Veluwezoom 7

1327 AA Almere

035 523 26 00

info@vanboomslettenhaar.nl

www.vanboomslettenhaar.nl