

Jaarrapport

Uitgebracht aan

**Urbanic B.V.
te Amsterdam**

inzake de
Jaarrekening 2020

Inhoudsopgave

1	Jaarverslag	3
1.1	Directieverslag	4
2	Jaarrekening	6
2.1	Balans per 31 december 2020	7
2.2	Winst-en-verliesrekening	9
2.3	Toelichting op de jaarrekening	10
2.4	Toelichting op de balans per 31 december 2020	13
2.5	Toelichting winst-en-verliesrekening	17
3	Overige gegevens	19
3.1	Statutaire bepalingen resultaatbestemming	19
3.2	Resultaatbestemming	19
3.3	Accountantsverklaring	19

1 Jaarverslag

1.1 Directieverslag

Hierbij treft U het jaarverslag van Urbanic B.V. over 2020 aan. Voor Urbanic B.V. was 2020 een jaar met uitstekende resultaten. Maar 2020 was door de fusie met Flinq Vastgoed B.V. ook een overgangsjaar.

Ontwikkeling van de activiteiten

Begin 2020 beheerde Urbanic B.V. drie onroerend goed beleggingsinstellingen: Urbanic Amsterdam I CV, Urbanic Netherlands I CV en Urbanic Netherlands II CV.

In de loop van 2020 werd de portefeuille van Urbanic Amsterdam I CV verkocht. Op vrijwel hetzelfde moment kocht Urbanic Netherlands II een omvangrijke portefeuille en enige maanden later werd Urbanic Netherlands III CV opgericht. Al met al leidde dit per saldo tot een belangrijke toename van de activiteiten van Urbanic B.V. Datzelfde gold voor de activiteiten van Flinq Vastgoed B.V. dat voor de door Urbanic B.V. beheerde fondsen onroerend goed gerelateerde diensten verricht.

In de loop van 2020 zijn Urbanic B.V. en Flinq Vastgoed B.V. tot de conclusie gekomen dat de onderlinge afhankelijkheid van de twee bedrijven zo groot was dat een fusie voor de hand zou liggen. Uiteindelijk zijn de aandelen in Flinq Vastgoed B.V. en Urbanic B.V. door de voormalige aandeelhouders in oktober 2020 als agiostorting ingebracht in Urbanic Holding B.V.

In het kader van de fusie zijn de voormalige aandeelhouders van Flinq Vastgoed B.V. bij Urbanic B.V. in dienst getreden. De activiteiten die verband houden met de aankoop en ontwikkeling van onroerend worden nu volledig door Urbanic B.V. uitgevoerd. Flinq richt zich nog slechts op ondersteunende activiteiten bij bouw en renovatieprojecten en het technisch en commercieel beheer van het vastgoed van beleggingsfondsen die door Urbanic B.V. worden beheerd.

In september 2020 is Urbanic B.V. begonnen met de voorbereidingen om een vergunning te verkrijgen van de AFM. Daartoe is de administratie gereorganiseerd en geprofessionaliseerd en zijn diverse processen aangepast en aangescherpt.

Resultaat

In maart 2020 heeft Urbanic Amsterdam I CV haar portefeuille verkocht. Dit leidde voor Urbanic B.V. tot een contractuele performance fee van € 2.079.444. Hiervan is € 1.879.444 ontvangen, de verwachting is dat het resterende bedrag van ongeveer € 200.000 in de loop van 2021 zal worden ontvangen. Onze voormalige onroerend goed partner C111 Vastgoed Consultancy B.V. heeft hiervan € 869.208 ontvangen. Deze laatste post is verantwoord onder kostprijs van de omzet.

Risico's

De vennootschap kent geen belangrijke risico's, anders dan dat de continuïteit van de activiteiten van de vennootschap op langere termijn onzeker zijn. Als Urbanic B.V. geen nieuwe onroerend goed fondsen meer opzet of de door Urbanic B.V. beheerde beleggingsfondsen geen onroerend goed meer (kunnen) aankopen zullen de activiteiten afnemen. In het bijzonder de druk op de Nederlandse onroerend goed markt en mogelijk vergaande regulering kan op termijn van invloed zijn op het tempo waarin Urbanic B.V. nieuwe beleggingsfondsen kan oprichten en onroerend goed kan aankopen.

Overige zaken

Eind 2020 heeft de vennootschap een nieuw kantoor betrokken waardoor er weer plaats is voor groei van het aantal personeelsleden.

Enige jaren geleden had de vennootschap een hypothecaire lening van € 135.000 verstrekt aan haar voormalige aandeelhouders. Deze lening is in de loop van 2020 volledig afgelost.

Vooruitzichten

Op korte en middellange termijn zijn de vooruitzichten uitermate positief. De verwachting is dat Urbanic B.V. zal blijven groeien door nieuwe onroerend goed beleggingsinstellingen op te zetten.

Gebeurtenissen na Balansdatum

Begin 2021 heeft de Tweede Kamer een wetsvoorstel aangenomen die Gemeenten in staat zou stellen het kopen van onroerend goed om dit vervolgens te verhuren te beperken. De verwachting is dat dit wetsvoorstel in de loop van 2021 door de Eerste Kamer zal worden behandeld. Indien dit wetsvoorstel wordt aangenomen kan het huidige verdienmodel van Urbanic B.V. onder druk komen te staan. Hoewel het de verwachting is dat dit wetsvoorstel zal worden aangenomen is het is op dit moment onvoorspelbaar of, en zo ja in hoeverre, dit gevolgen zal hebben voor de operationele activiteiten van Urbanic B.V.

Amsterdam, 8 juni 2021
Urbanic B.V.

A. P. Bakker
Directeur

2 Jaarrekening

2.1 Balans per 31 december 2020

	31-12-2020	31-12-2019
(na resultaatbestemming)		
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)	1.576	1.996
Financiële vaste activa (2)	52.033	169.033
	53.609	171.029
Vlottende activa		
Vorderingen (3)	426.097	89.059
Liquide middelen (4)	316	168.290
	426.413	257.349
TOTAAL ACTIVA	480.022	428.378

	31-12-2020	31-12-2019
PASSIVA		
Eigen vermogen (5)		
Gestort en opgevraagd kapitaal	20.000	20.000
Overige reserve	214.053	350.033
	234.053	370.033
Kortlopende schulden (6)	245.969	58.345
TOTAAL PASSIVA	480.022	428.378

2.2 Winst-en-verliesrekening

	2020	2019
Netto-omzet (7)	2.714.021	323.021
Kostprijs van de omzet (8)	869.208	0
Brutomarge	1.844.813	323.021
Personeelskosten (9)	141.873	44.000
Afschrijvingen (10)	420	105
Verkoopkosten (11)	1.323	2.726
Kantoorkosten (12)	399	487
Algemene kosten (13)	117.888	7.620
Bedrijfskosten	261.903	54.938
Bedrijfsresultaat	1.582.910	268.083
Financiële baten en lasten (14)	2.115	3.380
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	1.585.025	271.463
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	379.344	56.362
Aandeel in resultaat waarin wordt deelgenomen	-3.501	0
Resultaat na belasting	1.202.180	215.101

2.3 Toelichting op de jaarrekening

Activiteiten

De activiteiten van Urbanic B.V. bestaan voornamelijk uit holding activiteiten.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Urbanic B.V. is feitelijk gevestigd op Amsteldijk 131 H, 1078 RT te Amsterdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 64696006.

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2020 gemiddeld 3 personeelsleden werkzaam (2019: 2).

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de algemene bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Zoals toegestaan in art. 2:396 lid 6 BW zijn voor de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat de grondslagen voor de bepaling van de belastbare winst, bedoeld in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, in aanmerking genomen. De jaarrekening is opgesteld in Euro's.

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 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.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De volgende gemiddelde percentages worden gehanteerd:

Activa	%
Inventaris	5 - 33

Financiële vaste activa

Deelnemingen waar invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Urbanic B.V.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen, alsmede de overige vorderingen worden opgenomen tegen de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorderingen, schulden en overlopende activa en passiva

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.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Resultaatbepaling

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de prestaties zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto-omzet

De netto-omzet betreft de opbrengst van de in het verslagjaar aan derden geleverde prestaties en diensten na aftrek van kortingen.

Kostprijs van de omzet

Onder de kostprijs van de omzet wordt verstaan de directe aan de geleverde prestaties en diensten toe te rekenen kosten.

Brutomarge

De brutomarge bestaat uit het verschil tussen de netto-omzet en de kostprijs van de omzet, alsmede de overige bedrijfsopbrengsten.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

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.

2.4 Toelichting op de balans per 31 december 2020

Toelichting op de activa

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa (1)

	31-12-2020	31-12-2019
<u>Inventaris</u>		
Aanschafwaarde	2.101	0
Cumulatieve afschrijving	-105	0
Boekwaarde begin boekjaar	1.996	0
Mutaties		
Des-/Investering dit boekjaar	0	2.101
Afschrijving dit boekjaar	-420	-105
Aanschafwaarde	2.101	2.101
Cumulatieve afschrijving	-525	-105
Boekwaarde einde boekjaar	1.576	1.996
Totale boekwaarde einde boekjaar	1.576	1.996

Financiële vaste activa (2)

Het verloop van de financiële vaste activa in 2020 is als volgt geweest:

	Beginstand	Toename	Afname	Eindstand
Deelneming in groepsmaatschappijen				
Deelneming Urbanic Amsterdam I B.V.	1	0	0	1
Deelneming Urbanic Netherlands I B.V.	16.032	0	0	16.032
Deelneming Urbanic Netherlands II B.V.	18.000	0	0	18.000
Deelneming Urbanic Netherlands III B.V.	0	18.000	0	18.000
	34.033	18.000	0	52.033
Leningen u/g				
Leningen u/g Maatschap Ojen	135.000	0	135.000	0
	135.000	0	135.000	0
Totaal financiële vaste activa	169.033	18.000	135.000	52.033

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen (3)

	31-12-2020	31-12-2019
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Vordering op Urbanic Amsterdam I B.V.	0	3.546
	0	3.546
Overlopende activa		
Nog te factureren prestaties en diensten	426.097	85.513
	426.097	85.513
Totaal vorderingen	426.097	89.059

Liquide middelen (4)

	31-12-2020	31-12-2019
Banksaldi		
Rabobank u.a.	316	168.290
	316	168.290
Totaal liquide middelen	316	168.290

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Toelichting op de passiva

EIGEN VERMOGEN (5)

Voor de samenstelling van de mutatie ten gevolge van het resultaat over het boekjaar 2020 verwijzen wij u naar de winst-en-verliesrekening.

	31-12-2020	31-12-2019
Aandelenkapitaal		
Maatschappelijk kapitaal	20.000	20.000
	20.000	20.000
Overige reserve		
Beginstand boekjaar	350.033	234.932
Resultaat	1.202.180	215.101
Dividenduitkering	-1.338.160	-100.000
Eindstand boekjaar	214.053	350.033
Totaal eigen vermogen	234.053	370.033

Gestort en opgevraagd kapitaal

Het gestort en opgevraagd aandelenkapitaal bestaat uit 20.000 aandelen van € 1 nominaal.

KORTLOPENDE SCHULDEN (6)

De kortlopende schulden hebben een looptijd van ten hoogste één jaar.

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Schulden aan Urbanic Netherlands I B.V.	17.032	17.032
Schulden aan Urbanic Netherlands II B.V.	18.000	18.000
Schulden aan Urbanic Netherlands III B.V.	18.000	0
	53.032	35.032
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	46.870	21.713
Loonheffing	52.467	0
	99.337	21.713
Overige schulden		
Overige schulden	83.600	0
	83.600	0
Overlopende passiva		
Accountantskosten	10.000	1.600
	10.000	1.600
Totaal kortlopende schulden	245.969	58.345
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	46.870	21.713
	46.870	21.713

2.5 Toelichting winst-en-verliesrekening

	2020	2019
Netto-omzet (7)		
Omzet performance fee	2.079.444	0
Omzet management fee	634.577	323.021
	2.714.021	323.021
Kostprijs van de omzet (8)		
Performance fee	869.208	0
	869.208	0
Brutomarge	1.844.813	323.021
Lonen en salarissen		
Brutolonen	139.166	44.000
	139.166	44.000
Sociale lasten		
Sociale lasten	2.707	0
	2.707	0
Personeelskosten (9)	141.873	44.000
Afschrijvingen materiële vaste activa (10)		
Afschrijvingen inventaris	420	105
	420	105
Verkoopkosten (11)		
Representatiekosten	757	1.216
Relatiegeschenken	566	0
Reis- en verblijfskosten	0	1.510
	1.323	2.726
Kantoorkosten (12)		
Internetkosten	399	487
	399	487
Algemene kosten (13)		
Contributie en abonnementen	656	627
Administratie- en accountantskosten	30.982	3.993
Juridische kosten	22.106	0
Advieskosten	62.179	3.000
Overige algemene kosten	1.965	0
	117.888	7.620
Bedrijfskosten	261.903	54.938

Jaarrapport 2020
Urbanic B.V. te Amsterdam

Bedrijfsresultaat	1.582.910	268.083
Financiële baten en lasten (14)	2.115	3.380
Financiële lasten		
Rente en kosten lening o/g	-2.330	-3.559
Bankkosten	215	179
	-2.115	-3.380
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	379.344	56.362
	379.344	56.362
Aandeel in resultaat waarin wordt deelgenomen		
Urbanic Amsterdam I B.V.	-3.501	0
	-3.501	0
Dit betreft het opnemen van een voorziening op de vordering op de deelneming Urbanic Amsterdam I B.V.		
Resultaat na belasting	1.202.180	215.101

Amsterdam, 8 juni 2021
Urbanic B.V.

A. P. Bakker
Directeur

3 Overige gegevens

3.1 Statutaire bepalingen resultaatbestemming

De winst staat ter beschikking van de Algemene Vergadering. Deze kan de winst geheel of gedeeltelijk bestemmen tot vorming van of storting in een of meer algemene reserves, conform artikel 21 van de statuten.

3.2 Resultaatbestemming

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 1.202.180 toe te voegen aan de algemene reserve. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

3.3 Accountantsverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de volgende bladzijde.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van Urbanic B.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020**Onze oordeelonthouding**

Wij hebben opdracht gekregen de jaarrekening 2020 van Urbanic B.V. te Amsterdam te controleren.

Wij geven geen oordeel over de getrouwheid van de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening van de vennootschap. Vanwege het belang van de aangelegenheid(heden) beschreven in de paragraaf 'De basis voor onze oordeelonthouding' zijn wij niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om daarop ons controleoordeel te kunnen baseren bij de jaarrekening als geheel.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor onze oordeelonthouding

Als gevolg van late betrokkenheid zijn wij niet instaat geweest om voldoende en geschikte controlewerkzaamheden uit te voeren om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de volledigheid van de omzet en aanverwante posten zoals weergegeven in de jaarrekening van de entiteit.

Ter vergelijking opgenomen informatie niet gecontroleerd

Op de jaarrekening van 2019 is geen accountantscontrole toegepast. Derhalve zijn de ter vergelijking opgenomen bedragen in de winst- en verliesrekening en de daaraan gerelateerde toelichtingen, evenals de ter vergelijking opgenomen bedragen in de mutatieoverzichten niet gecontroleerd.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Vanwege het belang van de aangelegenheid/aangelegenheden beschreven in de paragraaf 'De basis voor onze oordeelonthouding' zijn wij niet in staat geweest om in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW te overwegen of de andere informatie al dan niet:

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



Wij hebben opdracht gekregen de andere informatie te lezen en op basis van onze kennis en ons begrip, te verkrijgen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, te overwegen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

Het bestuur 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 geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle, verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Vanwege het belang van de aangelegenheid(heden) beschreven in de paragraaf 'De basis voor onze oordeelonthouding' zijn wij niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om daarop ons oordeel te kunnen baseren bij de jaarrekening als geheel.

Wij zijn onafhankelijk van Urbanic 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).

Zaandam, 8 juni 2021

CPAccountants B.V.

C. van Prooijen RA