

Jaarverslag 2023

**Urbanic B.V.
te Amsterdam**

Inhoudsopgave

1	Directieverslag	3
1.1	Directieverslag	4
2	Geconsolideerde jaarrekening	7
2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2023	8
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	10
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	11
2.4	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	19
3	Enkelvoudige jaarrekening	22
3.1	Enkelvoudige balans per 31 december 2023	23
3.2	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	25
3.3	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	26
3.4	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023	27
3.5	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	31
4	Overige gegevens	33
4.1	Statutaire bepalingen resultaatbestemming	33
4.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	33

1 Directieverslag

1.1 Directieverslag

Hierbij treft U het jaarverslag van Urbanic B.V. over 2023 aan.

Activiteiten

De activiteiten van Urbanic B.V. en haar groepsmaatschappijen bestaan uitsluitend uit het fungeren als beheerder van door haar geïnitieerde beleggingsfondsen in onroerend goed gelegen in Nederland. Haar inkomsten bestaan vrijwel volledig uit door deze beleggingsfondsen betaalde vergoedingen voor het beheer van de beleggingsfondsen en de aankoop en ontwikkeling van beleggingsobjecten.

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

Ontwikkeling van de activiteiten

De portefeuilles van Urbanic Netherlands I CV, Urbanic Netherlands II CV en Urbanic Netherlands III CV zijn compleet en deze fondsen doen geen nieuwe beleggingen. Urbanic Netherlands IV CV heeft tot nu toe slechts 30% van haar investeringscapaciteit benut. Urbanic B.V. is de laatste jaren onvoldoende in staat geweest nieuwe beleggingen te identificeren voor Urbanic Netherlands IV CV. Dit is een gevolg van de sinds 2022 snel gestegen rente. Om de portefeuille van Urbanic Netherlands IV CV uit te breiden is het noodzakelijk dat de aankooprijzen van het soort panden waar Urbanic B.V. zich op richt voldoende zakken om de hogere rente te compenseren. Hoewel er enige beweging in de markt zit en Urbanic Netherlands IV CV recent weer een pand heeft kunnen kopen, is het onzeker op welke termijn wij in staat zullen zijn om voldoende nieuwe projecten aan te kopen en te ontwikkelen. De vertraging in nieuwe investeringen heeft in 2023 geresulteerd in een aanzienlijk lagere omzet.

Daarbij leidt de door de overheid voor 2024 aangekondigde regulering van het midden huursegment en beperking van huurverhogingen tot veel onzekerheid in de markt. Op basis van de tot nu toe gepubliceerde reguleringsvoorstellen is de conclusie dat de waarde van de portefeuilles van door Urbanic B.V. beheerde beleggingsfondsen nauwelijks zal worden geraakt.

De lastige markt in combinatie met de onzekerheid over nieuwe regulering maakt het onzeker wanneer Urbanic B.V. een nieuw beleggingsfonds gaat oprichten.

Vergunning

Op 11 april 2022 heeft de Stichting Autoriteit Financiële Markten (“AFM”) Urbanic B.V. een vergunning als fondsbeheerder onder artikel 2:65, aanhef en onder a van de Wet op het financieel toezicht Wft verleend. Op 5 december 2023 is deze vergunning uitgebreid met een “retail top-up”.

Door deze vergunning werd ook het verschil van inzicht tussen de AFM en Urbanic over de wijze waarop in 2022 participaties in Urbanic Netherlands IV CV zijn aangeboden beëindigd. Op 31 januari 2024 heeft de AFM dit fonds ook in haar register opgenomen.

De AFM heeft ter gelegenheid van het verstrekken van de vergunningsuitbreiding gemeld dat zij wellicht nog een boete zou willen opleggen. De kans dat de AFM daar daadwerkelijk toe overgaat schatten wij zeer laag in.

Resultaat

Over 2023 heeft Urbanic B.V. een resultaat na belastingen gerealiseerd van € 51.744. Dit is fors lager dan het resultaat na belastingen over 2022 wat € 432.078 bedroeg en, zoals hiervoor besproken, het resultaat van veel kleinere investeringen in onroerend goed door de Urbanic beleggingsfondsen. In het boekjaar 2023 is een dividend van € 200.000 uitgekeerd aan haar aandeelhouder Urbanic Holding B.V.

Op basis van de AFM-vergunning dient het toetsingsvermogen van Urbanic B.V. minimaal € 125.000 te zijn. Eind 2023 bedroeg het eigen vermogen € 542.520 (eind 2022: € 690.776). De vennootschap beschikt eind 2023 over een rekening courant bij de Rabobank van € 358.024 (2022: € 449.022) en voldoet hiermee aan de vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

Werknemers

Gedurende het jaar 2023 waren er op jaarbasis gemiddeld 3 FTE's (2022: 3) in dienst bij Urbanic B.V.

Risicomanagementbeleid

Urbanic B.V. is beheerder van beleggingsinstellingen en dient te voldoen aan de eisen die wet- en regelgeving aan haar stelt. Op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) dient Urbanic B.V. over adequate mechanismes te beschikken om risico's te beheersen. Dit dient zowel te zien op de risico's van Urbanic B.V., als beheerder van beleggingsinstellingen, als de risico's van en voor de betreffende door Urbanic B.V. beheerde beleggingsinstellingen.

Risicomanagement bij Urbanic B.V. omvat alle processen die betrokken zijn bij het identificeren, beoordelen en inschatten van risico's, het toewijzen van risico-eigenaren voor de verschillende risico's, het nemen van acties om deze te mitigeren of erop te anticiperen en het bewaken en beoordelen van de voortgang. Dit ziet zowel op de risico's van Urbanic B.V., als beheerder van beleggingsinstellingen, als de risico's van en voor de door Urbanic B.V. beheerde beleggingsinstellingen.

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 snelle veranderingen 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. De continuïteit van de onderneming is op geen enkele wijze bedreigd.

Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid van Urbanic B.V. ziet toe op het beheerst, verantwoord en marktconform belonen van de medewerkers. Het beleid is gericht op het aantrekken en behouden van goede gekwalificeerde medewerkers die tevens de belangen van de investeerders in de beleggingsinstellingen centraal stellen.

Dit beloningsbeleid is erop gericht dat de beloningsregelingen en -praktijken in overeenstemming zijn met – en bijdragen aan – een degelijk en doeltreffend risicobeheer en niet aanmoedigen tot het nemen van risico's die onverenigbaar zijn met het risicoprofiel, het 'Information Memorandum' of prospectus en de statuten van de beheerde beleggingsinstellingen. Ook dient het beleid een bijdrage te leveren aan de integere behandeling van investeerders en mag het beloningsbeleid er niet toe bijdragen dat de belangen van investeerders gedurende de levenscyclus van de 'closed-end' beleggingsinstelling door Urbanic B.V. worden geschaad.

Vooruitzichten

Op korte en middellange termijn zijn de vooruitzichten overwegend positief. Hoewel de onroerend goed markt de komende jaren een roerige periode tegemoet gaat, verwachten wij dat het gebrek aan woningen kansen zal blijven bieden zodra de onzekerheid in de markt vermindert.

Amsterdam, 18 juni 2024

A.P. Bakker

G.W.H. Ekker

F.W. Bootsma

2 Geconsolideerde jaarrekening

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023

	31-12-2023	31-12-2022
(na resultaatbestemming)		
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)	3.534	2.548
	3.534	2.548
Vlottende activa		
Vorderingen (2)	223.933	284.780
Liquide middelen (3)	358.024	449.022
	581.957	733.802
TOTAAL ACTIVA	585.491	736.350

	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA		
Eigen vermogen (4)		
Gestort en opgevraagd kapitaal	20.000	20.000
Overige reserve	522.520	670.776
	542.520	690.776
Kortlopende schulden (5)	42.971	45.574
TOTAAL PASSIVA	585.491	736.350

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2023	2022
Netto-omzet (6)	627.761	1.031.396
Brutomarge	627.761	1.031.396
Personeelskosten (7)	408.195	374.004
Afschrijvingen (8)	1.192	938
Verkoopkosten (9)	14.508	13.573
Kantoorkosten (10)	16.022	12.810
Algemene kosten (11)	122.628	109.555
Bedrijfskosten	562.545	510.880
Bedrijfsresultaat	65.216	520.516
Financiële baten en lasten (12)	-474	-409
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	64.742	520.107
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.998	91.959
Aandeel in resultaat waarin wordt deelgenomen	0	3.930
Resultaat na belasting	51.744	432.078

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is samengesteld volgens de indirecte methode

	2023	2022
Bedrijfsresultaat	65.216	520.516
Afschrijvingen	1.192	938
Aanpassingen	1.192	938
Mutatie vorderingen	82.549	20.541
Mutatie kortlopende schulden	-2.603	-107.932
Mutatie werkkapitaal (exclusief liquide middelen)	79.892	-87.481
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	146.354	433.973
Financiële lasten	-474	-409
Vennootschapsbelasting	-34.700	-199.850
Aandeel in resultaat waarin wordt deelgenomen	0	3.930
Kasstroom uit operationele activiteiten	111.180	237.644
Saldo investeringen vaste activa	-2.178	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.178	0
Dividenduitkering	-200.000	-400.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-200.000	-400.000
Netto kasstroom	-90.998	-162.356
Mutatie geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	449.022	611.378
Mutatie liquide middelen	-90.998	-162.356
Liquide middelen per 31 december	358.024	449.022

2.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening

Activiteiten

De activiteiten van Urbanic B.V. en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit:

- Het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van bestuur over, het verlenen van diensten aan en het financieren van andere ondernemingen en rechtspersonen.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Groepsverhoudingen

Aan het hoofd van de groep waar Urbanic B.V. toe behoort staat Urbanic Holding B.V. te Amsterdam. Urbanic B.V. maakt deel uit van de groep waaronder de onderstaande vennootschappen in die groep zijn opgenomen:

- Urbanic B.V., Amsterdam, groepshoofd
- Urbanic Netherlands I B.V., 100%
- Urbanic Netherlands II B.V., 100%
- Urbanic Netherlands III B.V., 100%
- Urbanic Netherlands IV B.V., 100%

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Urbanic B.V. zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. 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.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De kasstromen zijn onderscheiden in kasstromen uit operationele activiteiten, investeringsactiviteiten en financieringsactiviteiten.

Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen de koersen die zijn gehanteerd in de winst- en verliesrekening. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van rente zijn respectievelijk opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten en de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Eventueel betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Consolidatie

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de groep.

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Urbanic B.V. samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin Urbanic B.V. direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend (geassocieerde deelnemingen) worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de algemene bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 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 de waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

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	20

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin 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.

Vorderingen (kortlopend)

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke in het algemeen gelijk is aan de nominale waarde. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit 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 de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

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.

Bedrijfskosten

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

Personeelsbeloningen

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

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.

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.

Toelichting op de activa

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa (1)

	31-12-2023	31-12-2022
<u>Inventaris</u>		
Aanschafwaarde	4.690	4.690
Cumulatieve afschrijving	-2.142	-1.204
Boekwaarde begin boekjaar	2.548	3.486
Mutaties		
Des-/Investering dit boekjaar	2.179	0
Afschrijving dit boekjaar	-1.193	-938
Aanschafwaarde	6.869	4.690
Cumulatieve afschrijving	-3.335	-2.142
Boekwaarde einde boekjaar	3.534	2.548
Totale boekwaarde einde boekjaar	3.534	2.548

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen (2)

	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren		
Vordering Urbanic Netherlands I CV	40.170	0
Vordering Urbanic Netherlands II CV	60.353	0
Vordering Urbanic Netherlands III CV	40.007	54.336
Vordering Urbanic Netherlands IV CV	11.724	4.400
	152.254	58.736
Belastingvorderingen		
Vennootschapsbelasting	54.783	33.081
	54.783	33.081
Overlopende activa		
Nog te factureren prestaties en diensten	16.725	191.108
Te vorderen bedragen	0	1.785
Vooruitbetaalde kosten	171	70
	16.896	192.963
Totaal vorderingen	223.933	284.780

Liquide middelen (3)

	31-12-2023	31-12-2022
Banksaldi		
Rabobank u.a.	358.024	449.022
	358.024	449.022
Totaal liquide middelen	358.024	449.022

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Toelichting op de passiva

Groepsvermogen (4)

Het eigen vermogen wordt in de toelichting bij de enkelvoudige balans nader toegelicht.

KORTLOPENDE SCHULDEN (5)

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

	31-12-2023	31-12-2022
Handels- en andere crediteuren		
Handels- en andere crediteuren	14.629	8.854
	14.629	8.854
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	0	11.859
	0	11.859
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	3.555	0
Accountantskosten	19.025	15.250
Nog te betalen kosten	5.762	9.611
	28.342	17.428
Totaal kortlopende schulden	42.971	38.141

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Valutarisico

Urbanic B.V. is slechts actief in Nederland en loopt geen enkel valuta risico.

Rente- en kasstroomrisico

Doordat Urbanic B.V. geen externe financiering heeft aangetroffen en geen rentedragende vorderingen heeft verstrekt, is zowel het renterisico als het kasstroomrisico beperkt.

Liquiditeitsrisico

Het fee inkomen van Urbanic B.V. is ruim voldoende om aan haar verplichtingen (voornamelijk loonbetalingen) te voldoen en het liquiditeitsrisico is daarom uiterst beperkt.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2023	2022
Netto-omzet (6)		
Management & Service fee	627.761	1.031.396
	627.761	1.031.396
Brutomarge	627.761	1.031.396
Lonen en salarissen		
Brutolonen	395.687	355.000
Vakantiegeld	8.041	0
	403.728	355.000
Sociale lasten		
Sociale lasten	4.343	12.676
	4.343	12.676
Overige personeelskosten		
Ontvangen ziekengeld	-1.739	-1.735
Studie- en opleidingskosten	0	3.292
Kosten arbodienst	862	361
Kilometervergoeding	1.001	4.414
Overige personeelskosten	0	-4
	124	6.328
Personeelskosten (7)	408.195	374.004
Gemiddeld aantal werknemers		
Bij de vennootschap waren in 2023 gemiddeld 3 personeelsleden werkzaam (2022: 3).		
Afschrijvingen materiële vaste activa (8)		
Afschrijvingen inventaris	1.192	938
	1.192	938
Verkoopkosten (9)		
Reclame- en advertentiekosten	448	3.104
Representatiekosten	6.455	6.139
Reis- en verblijfskosten	7.605	3.851
Congressen en seminars	0	479
	14.508	13.573
Kantoorkosten (10)		
Kantoorbenodigdheden	0	77
Internetkosten	16.022	12.733
	16.022	12.810

Algemene kosten (11)		
Contributie en abonnementen	969	1.615
Algemene verzekeringen	843	843
Administratie- en accountantskosten	47.481	33.030
Juridische kosten	4.516	31.327
Advieskosten	43.297	13.248
Vergunningskosten	23.149	29.442
Boeten	-50	50
Overige algemene kosten	2.423	0
	122.628	109.555
Bedrijfskosten	562.545	510.880
Bedrijfsresultaat	65.216	520.516
Financiële baten en lasten (12)	-474	-409
Financiële baten		
Rente lening Flinq Vastgoed B.V.	0	1050
Heffingsrente fiscus	49	75
	49	1.125
Financiële lasten		
Bankkosten	523	1.534
	523	1.534
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	12.998	91.959
	12.998	91.959
Aandeel in resultaat waarin wordt deelgenomen		
Liquidatieresultaat Urbanic Amsterdam I B.V.	0	3.930
	0	3.930
Resultaat na belasting	51.744	432.078

Honoraria accountant

	CPA Accountants	CPA accountants netwerk	Totaal 2023	Totaal 2022
Controle van de jaarrekening	18.025	-	18.025	10.000
Andere controle opdrachten	-	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-	-

Bezoldiging bestuurders

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383 lid1 BW, is in het boekjaar ten laste van de onderneming, zijn dochtermaatschappijen en zijn geconsolideerde andere maatschappijen gekomen voor bestuurders en voormalige bestuurders een bedrag van € 200.188 (2022: € 155.000).

3 Enkelvoudige jaarrekening

3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming)	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)	3.534	2.548
Financiële vaste activa (2)	52.132	52.132
	55.666	54.680
Vlottende activa		
Vorderingen (3)	223.933	284.780
Liquide middelen (4)	358.024	449.022
	581.957	733.802
TOTAAL ACTIVA	637.623	788.482

	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA		
Eigen vermogen (5)		
Gestort en opgevraagd kapitaal	20.000	20.000
Overige reserve	522.520	670.776
	542.520	690.776
Kortlopende schulden (6)	95.103	97.706
TOTAAL PASSIVA	637.623	788.482

3.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

	2023	2022
Netto-omzet (7)	627.761	1.031.396
Brutomarge	627.761	1.031.396
Personeelskosten (8)	408.195	374.004
Afschrijvingen (9)	1.192	938
Verkoopkosten (10)	14.508	13.573
Kantoorkosten (11)	16.022	12.810
Algemene kosten (12)	122.628	109.555
Bedrijfskosten	562.545	510.880
Bedrijfsresultaat	65.216	520.516
Financiële baten en lasten (13)	-474	-409
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	64.742	520.107
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.998	91.959
Aandeel in resultaat waarin wordt deelgenomen	0	3.930
Resultaat na belasting	51.744	432.078

3.3 Toelichting op de enkelvoudige 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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de jaarverslaggeving.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf van de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de op pagina 14 tot en met 15 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

3.4 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023

Toelichting op de activa

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa (1)

	31-12-2023	31-12-2022
<u>Inventaris</u>		
Aanschafwaarde	4.690	4.690
Cumulatieve afschrijving	-2.142	-1.204
Boekwaarde begin boekjaar	2.548	3.486
Mutaties		
Des-/Investing dit boekjaar	2.179	0
Afschrijving dit boekjaar	-1.193	-938
Aanschafwaarde	6.869	4.690
Cumulatieve afschrijving	-3.335	-2.142
Boekwaarde einde boekjaar	3.534	2.548
Totale boekwaarde einde boekjaar	3.534	2.548

Financiële vaste activa (2)

Het verloop van de financiële vaste activa in 2023 is als volgt geweest:

	Beginstand	Toename	Afname	Eindstand
Deelneming in groepsmaatschappijen				
Deelneming Urbanic Netherlands 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.	18.000	0	0	18.000
Deelneming Urbanic Netherlands IV B.V.	100	0	0	100
	52.132	0	0	52.132
Totaal financiële vaste activa	52.132	0	0	52.132

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen (3)

	31-12-2023	31-12-2022
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Vordering Urbanic Netherlands I CV	40.170	0
Vordering Urbanic Netherlands II CV	60.353	0
Vordering Urbanic Netherlands III CV	40.007	54.336
Vordering Urbanic Netherlands IV CV	11.724	4.400
	152.254	58.736
Belastingvorderingen		
Vennootschapsbelasting	54.783	33.081
	54.783	33.081
Overlopende activa		
Nog te factureren prestaties en diensten	16.725	191.108
Te vorderen bedragen	0	1.785
Vooruitbetaalde kosten	171	70
	16.896	192.963
Totaal vorderingen	223.933	284.780
Liquide middelen (4)		
	31-12-2023	31-12-2022
Banksaldi		
Rabobank u.a.	358.024	449.022
	358.024	449.022
Totaal liquide middelen	358.024	449.022

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Toelichting op de passiva

EIGEN VERMOGEN (5)

	31-12-2023	31-12-2022
Aandelenkapitaal		
Maatschappelijk kapitaal	20.000	20.000
	20.000	20.000
Overige reserve		
Beginstand boekjaar	670.776	638.698
Resultaat	51.744	432.078
Dividenduitkering	-200.000	-400.000
Eindstand boekjaar	522.520	670.776
Totaal eigen vermogen	542.520	690.776

Gestort en opgevraagd kapitaal

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

Resultaat bestemming

De directie stelt voor om de winst over 2023 ad € 51.744 toe te voegen aan de overige reserve. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

KORTLOPENDE SCHULDEN (6)

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

	31-12-2023	31-12-2022
Handels- en andere crediteuren		
Handels- en andere crediteuren	14.629	8.854
	14.629	8.854
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Schulden aan Urbanic Amsterdam B.V.	100	100
Schulden aan Urbanic Netherlands 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	18.000
	53.132	53.132
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	0	11.859
	0	11.859
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	3.555	0
Accountantskosten	18.025	14.250
Nog te betalen kosten	5.762	9.611
	27.342	23.861
Totaal kortlopende schulden	95.103	97.706

3.5 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

	2023	2022
Netto-omzet (7)		
Management & Service fee	627.761	1.031.396
	627.761	1.031.396
Brutomarge	627.761	1.031.396
Lonen en salarissen		
Brutolonen	395.687	355.000
Vakantiegeld	8.041	0
	403.728	355.000
Sociale lasten		
Sociale lasten	4.343	12.676
	4.343	12.676
Overige personeelskosten		
Ontvangen ziekingeld	-1.739	-1.735
Studie- en opleidingskosten	0	3.292
Kosten arbodienst	862	361
Kilometervergoeding	1.001	4.414
Overige personeelskosten	0	-4
	124	6.328
Personeelskosten (8)	408.195	374.004
Afschrijvingen materiële vaste activa (9)		
Afschrijvingen inventaris	1.192	938
	1.192	938
Verkoopkosten (10)		
Reclame- en advertentiekosten	448	3.104
Representatiekosten	6.455	6.139
Reis- en verblijfskosten	7.605	3.851
Congressen en seminars	0	479
	14.508	13.573
Kantoorkosten (11)		
Kantoorbenodigdheden	0	77
Internetkosten	16.022	12.733
	16.022	12.810
Algemene kosten (12)		
Contributie en abonnementen	969	1.615
Algemene verzekeringen	843	843
Administratie- en accountantskosten	47.481	33.030
Juridische kosten	4.516	31.327
Advieskosten	43.297	13.248
Vergunningskosten	23.149	29.442
Boeten	-50	50
Overige algemene kosten	2.423	0
	122.628	109.555

	2023	2022
Bedrijfskosten	562.545	510.880
Bedrijfsresultaat	65.216	520.516
Financiële baten en lasten (13)	-474	-409
Financiële baten		
Rente lening Flinq Vastgoed B.V.	0	1050
Heffingsrente fiscus	49	75
	49	1.125
Financiële lasten		
Bankkosten	523	1.534
	523	1.534
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	12.998	91.959
	12.998	91.959
Aandeel in resultaat waarin wordt deelgenomen	0	3.930
	0	3.930
Resultaat na belasting	51.744	432.078

Getekend voor akkoord

Amsterdam, 18 juni 2024
Urbanic B.V.

A.P. Bakker

G.W.H. Ekker

F.W. Bootsma

4 Overige gegevens

4.1 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 reserve conform artikel 21 van de statuten.

4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de volgende bladzijde.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van Urbanic B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Urbanic B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Urbanic B.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023; en
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 Urbanic B.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 frauderisico's

Wij hebben de risico's van afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving geïdentificeerd en beoordeeld. Tijdens onze controle hebben wij inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving en in de componenten van het systeem van interne beheersing.



Als onderdeel van ons proces om frauderisico's te identificeren, hebben we frauderisicofactoren met betrekking tot financiële verslaggevingsfraude, verduistering van activa en omkoping en corruptie geëvalueerd. We hebben geëvalueerd of deze factoren erop wijzen dat er een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude bestaat.

We hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd en de volgende specifieke procedures uitgevoerd:

Frauderisico rondom het voorkomen van de opbrengstverantwoording

Vanuit onze risico analyse hebben wij de tendentie onderkend dat de omzet te vroeg verantwoord kan worden, alsmede dat de omzet op grond van een hoger percentage dan overeengekomen in rekening wordt gebracht bij de vastgoedfondsen.

Wij hebben ten aanzien van het verkoopproces de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing.

Wij hebben gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd waarbij door ons is vastgesteld dat bij de verantwoording van de omzet het overeengekomen volgens het informatie memorandum opgenomen percentage is gehanteerd. Verder hebben wij vastgesteld dat opbrengstverantwoording heeft plaatsgevonden op het moment dat door Urbanic B.V. is voldaan aan haar prestatieverplichting.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de afgrenzing en bestaan van de omzetverantwoording.

Management override

Frauderisico rondom het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management.

Conform onze beroepsstandaarden hebben wij aandacht besteed aan het risico op het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Dit risico is niet zodanig dat we hieraan significante aandacht hebben besteed.

Het risico op het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hebben wij ondervangen door het selecteren van journaalposten op basis van risicocriteria, zoals de memoriaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn verwerkt. Deze mutaties hebben wij in detail gecontroleerd. Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen andere materiële frauderisico's gesignaleerd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in het onderdeel 'Vooruitzichten' in het bestuursverslag heeft bestuur zijn continuïteitsbeoordeling voor de korte en middellange termijn uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitrisico's). Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:



- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door kennis te nemen van de laatste beschikbare financiële informatie en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Wij hebben hierbij onder andere aandacht besteed aan de ontwikkelingen bij de vastgoedfondsen waar Urbanic B.V. het beheer over voert.;
- het analyseren van de financiële positie per balansdatum in relatie tot de financiële positie per balansdatum van vorig jaar om te beoordelen of er gebeurtenissen of omstandigheden zijn die kunnen leiden tot een continuïteitsrisico; en
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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.

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

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 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 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur 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 met governance belaste personen 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.

Zaandam, 18 juni 2024

CPAccountants B.V.

W.g. P.A. Bankersen RA