

CLB Jaarverslag 2024



INHOUDSOPGAVE

Pagina

Inleiding	4
Bestuursverslag en verslag Raad van Commissarissen	4
Bestuursverslag	5
Verslag van de Raad van Commissarissen	10
Jaarrekening 2024	12
Balans	13
Winst- en-verliesrekening	15
Kasstroomoverzicht	16
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	17
Toelichting op de balans	19
Toelichting op de winst- en verliesrekening	22
Overige gegevens	24

INLEIDING

Vergelijkende cijfers

De in dit jaarverslag ter vergelijking opgenomen cijfers over 2023 zijn ontleend aan het jaarverslag 2023. Het jaarverslag over 2023 is vastgesteld op 27 mei 2024.

Oprichting vennootschap

Credit Linked Beheer B.V. (CLB) is opgericht op 30 november 2012, zoals blijkt uit de akte verleden door notaris Mr. Luutzen Frederik Tamminga te Rotterdam.

Activiteiten

De activiteiten van CLB, statutair gevestigd te Soest, bestaan voornamelijk uit het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht. De vennootschap is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 56583656.

Bestuursverslag

Markt- en economische ontwikkelingen

Het jaar 2024 markeerde een periode van herstel op de Nederlandse woningmarkt. Na de uitdagingen van voorgaande jaren, gekenmerkt door economische onzekerheden en marktvolatiliteit, zagen we in 2024 een hernieuwd vertrouwen onder zowel investeerders als kopers.

De woningmarkt blijft gekenmerkt door een aanhoudend sterke vraag naar koopwoningen. Deze druk wordt versterkt door de beperkte nieuwbouwproductie, waardoor het aanbod achterblijft bij de behoefte. In contrast daarmee staat de huurmarkt onder druk, mede door gewijzigde wet- en regelgeving en een afnemend beschikbaar aanbod aan huurwoningen.

Op de beleggingsmarkt zien we een geleidelijk herstel. Het transactievolume is toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar, wat wijst op een voorzichtige terugkeer van vertrouwen onder investeerders. Een opvallende trend is het uitpanden van voormalige huurwoningen, dat mede wordt gestimuleerd door de impact van nieuwe regelgeving.

Tegelijkertijd blijft de belangstelling voor duurzame woningen en nieuwbouwprojecten groeien. Zowel particuliere als institutionele beleggers tonen toenemende interesse in deze segmenten, vanwege de structurele vraag van zowel kopers als huurders. Investerings in nieuwbouwwoningen worden dan ook als aantrekkelijk en toekomstbestendig beschouwd binnen de huidige marktdynamiek.

Deze ontwikkelingen worden ondersteund door diverse macro-economische factoren. De fundamenteën van de woningmarkt blijven op lange termijn onverminderd positief, gezien vanuit een beleggersperspectief. In combinatie met het aanhoudende woningtekort, en daarmee stijgende koopprijzen, heeft dit geleid tot een positieve waardeontwikkeling bij de door CLB beheerde fondsen.

Gewijzigde wet- en regelgeving

Op het gebied van wet- en regelgeving waren er in 2024 een aantal relevante wijzigingen. De per 1 juli 2024 ingevoerde Wet betaalbare huur heeft voor de gehele woningsector gevolgen, doordat de wet het woningwaarderingssysteem uitbreidt naar woningen tot en met 186 punten. Hierdoor vallen middenhuurwoningen sinds de invoering ook onder de gereguleerde huursector.

De impact hiervan op de beheerde fondsen is beperkt, om meerdere redenen. Ten eerste omvat de portefeuille weinig (relatief) kleine woningen in grote steden met hoge huren. Ten tweede is de portefeuille buitengewoon duurzaam. Daarvoor biedt de wet extra huurruimte, terwijl voor nieuwbouwwoningen momenteel nog een huuropslag geldt.

Eind 2024 is daarnaast ook meer duidelijkheid ontstaan over de lopende rechtszaken tussen huurders en verhuurders in Nederland over de doorgevoerde huurverhogingen in de afgelopen jaren. De kern van deze zaken is dat verhuurders gebruik maken van een bepaling in de huurovereenkomst waarbij de huur jaarlijks meestijgt met de inflatie plus een opslag. Deze opslag verschilt per verhuurder en is vaak maximaal 3% tot 5% van de maandhuur. Voor verhuurders is het in rekening brengen van de opslag optioneel.

Diverse rechtbanken hebben zich in het verleden al uitgelaten over deze huurverhogingen. Daarbij wordt gesteld dat de keuzevrijheid om gebruik te maken van een opslag leidt tot 'willekeur' voor huurders. De rechtbanken passen dit echter niet allemaal op dezelfde wijze toe. De Hoge Raad heeft hierover in november uitspraak gedaan en geoordeeld dat een huurprijswijzigingsbeding met een jaarlijkse opslag van maximaal 3,0% bovenop de consumentenprijsindex (CPI) in het algemeen niet als oneerlijk kan worden beschouwd. De uitspraak heeft naar verwachting verder geen impact op de beheerde fondsen, aangezien deze fondsen de afgelopen jaren niet de maximale opslagen hebben gehanteerd voor huurverhogingen. De toegepaste opslag was jaarlijks gemiddeld ongeveer 1%. Aangezien er bij een deel van de huurcontracten een ruimte van maximaal 5,0% opslag bovenop de CPI was opgenomen bestaat er nog een kans dat hier in de toekomst nog aanvullende rechtszaken voor worden gestart.

Tot slot zijn er ook ten aanzien van fiscaliteit een aantal relevante wetswijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste hierin is de wijziging van het fbi-regime. Mede als gevolg hiervan is er in 2024 een structuurwijziging doorgevoerd bij de fiscale groenfondsen (Groenwoningen Fonds en Ecowoningen Fonds). Deze fondsen kwalificeren per 1 januari 2025 niet langer als fiscaal groenfondsen.

Rebranding CLB

Om de positionering van CLB in de markt te versterken en beter aan te sluiten bij de huidige strategie, visie en doelgroep is een rebranding van CLB uitgevoerd. Met de rebranding wil CLB een eigentijdse, herkenbare en consistente uitstraling creëren die haar kernwaarden weerspiegelt.

Onderdeel hiervan is het duidelijk(er) uitspreken van het doel, de missie en de visie van CLB. Het doel van CLB is het bouwen aan een duurzame toekomst voor Nederland. De visie is onderscheidend zijn in het bereikbaar maken van duurzame vastgoedoplossingen voor heel Nederland. De missie van CLB is het toevoegen van waarde door te investeren in duurzaam vastgoed dat bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Nederland, het welzijn van onze huurders en stabiele rendementen voor onze beleggers. De herkenbaarheid van CLB komt ook tot uiting in de nieuwe slogan: *CLB Investeer in morgen.*

Daarnaast zullen we de naam CLB aan onze nieuwe fondsen koppelen, waardoor we efficiënter marketing kunnen voeren.

Fondsen

Per eind 2024 is het beheerd vermogen van de fondsen voor het eerst de grens van € 1 miljard gepasseerd. De fondsen staan er goed voor. Ze voldoen ruim aan de financiële convenanten die de externe financiers hebben gesteld. Daarnaast is een aantal fondsen gestart met uitponden, met zeer positieve resultaten. Als gevolg van de hoge vraag vanuit de markt ligt de verkoopopbrengst van deze woningen significant boven de originele kostprijs en getaxeerde leegwaarde.

Daarnaast is dit jaar ook het grootste deel van de projecten in realisatie opgeleverd. Dit betekent dat voor de meeste fondsen alle projecten in exploitatie zijn genomen en de fondsen in een nieuwe fase terecht zijn gekomen. Als beheerder streven we er uiteraard naar om het rendement van de fondsen te optimaliseren. We sluiten toekomstige acquisities voor deze fondsen dan ook niet uit.

De verwachting is dat de fundamenteën voor de woningmarkt langjarig positief blijven. In combinatie met het aanhoudende aanbod aan nieuwe projecten heeft dit CLB doen besluiten om in 2024 te starten met de voorbereiding van de emissie van een nieuw fonds: het CLB Woningfonds. Dit fonds zal, in tegenstelling tot de bestaande fondsen, meer gericht zijn op uitponden. Het leidt daarmee tot een verdere diversificatie.

Het prospectus van het CLB Woningfonds is op 28 januari 2025 goedgekeurd. De emissie is sinds dat moment geopend.

Financiële resultaten

In financieel opzicht was 2024 een positief jaar waarbij de omzet toenam naar € 5,5 miljoen. Er is een positief resultaat van € 0,3 miljoen behaald. De omzet en het resultaat zijn dit boekjaar met name toegenomen als gevolg van de door de fondsen uitgekeerde winstdeling bij verkoop van woningen. CLB heeft namelijk als beheerder recht op een winstdeling bij de verkoop van woningen, mits er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. In 2024 zijn er door het Huurwoningen Nederland Fonds, Huurwoningen Nederland Fonds II en Groenwoningen Fonds woningen verkocht. Dat heeft geleid tot een winstdeling van ruim € 1 miljoen.

Financieel staat CLB er goed voor waarbij per balansdatum de solvabiliteit 79,8% en de liquiditeit (current ratio) 4,8 bedraagt.

Het jaar 2024 stond, net als 2023, naast beheer in het teken van de verdere optimalisatie van bedrijfsprocessen, waaronder waar mogelijk het verder automatiseren en digitaliseren van de huidige processen. Hierin zijn grote stappen gezet. Om de efficiency van onze processen verder te verhogen zal automatisering ook de komende jaren een van de prioriteiten zijn.

Een ander strategisch uitgangspunt blijft de maatschappelijke verantwoordelijkheid die CLB heeft als beheerder van vastgoedfondsen. De beheerde fondsen kwalificeren als uitermate duurzaam. Daarbij classificeren alle fondsen, met uitzondering van het CLB Woningfonds, als een artikel 9-fonds onder de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Het CLB Woningfonds classificeert als een artikel 8-fonds. Hiermee behoren de door CLB beheerde fondsen tot de meest duurzame fondsen in de markt. Maatschappelijk verantwoord ondernemen blijft ook in de komende jaren onderdeel van de strategie. Dit komt ook terug in de missie van CLB.

Risicomanagement en compliance

Het risicomanagement en de interne controlesystemen zijn continue processen. De vastlegging ervan vindt integraal plaats en ze worden voortdurend gemonitord. Bij CLB heerst een gezond kritische houding ten aanzien van het onderkennen van en inspelen op risico's van verschillende aard. CLB heeft een risico control-framework en een Systematische Integriteit Risico Analyse (SIRA). Ze liggen ten grondslag aan het inzichtelijk maken van de risico's in de risicorapportage die de Risk Manager elk kwartaal opstelt. In het verslagjaar hebben zich geen kritieke zaken en/of incidenten voorgedaan die buiten de kaders van het risicomanagement en zijn beheersingsmaatregelen liggen.

Gezien de onderworpenheid aan extern toezicht heeft de compliancefunctie een bijzondere plaats in het risicomanagement. CLB heeft voor de invulling van haar eigen compliancefunctie gekozen voor uitvoering door Projective Group, een gespecialiseerd extern advieskantoor. Deze compliancefunctie voldoet aan de eisen die hiervoor zijn opgenomen in de geldende wet- en regelgeving inzake beheerders van beleggingsinstellingen. De functie wordt uitgevoerd aan de hand van een door de directie geadopteerd en risicogebaseerd Compliance monitoringprogramma met jaaragenda. Op basis van de compliancecyclus wordt jaarlijks een compliancewerkprogramma opgesteld dat met de Risk Manager en Directeur Bedrijfsvoering en Risk & Compliance van CLB wordt besproken en uitgevoerd. De medewerkers van CLB worden continu getraind in bewustwording van de wet- en regelgeving waaraan CLB moet voldoen.

CLB voldoet aan alle eisen vanuit de AFM en DNB.

Inzake het beloningsbeleid is CLB erop gericht dat het beleid marktconform is. Zodoende kan CLB ook in de huidige krappe arbeidsmarkt haar personeel aan zich binden. Tegelijkertijd wordt erop toegezien dat het beloningsbeleid aansluit op de geldende regelgeving en past bij een zorgvuldige risicobeheersing. Het beloningsbeleid moedigt daarom nooit aan tot onnodige risico's of ongewenst gedrag. De belangen van de participanten staan hierin voorop. Het volledige beloningsbeleid is te vinden op de website van CLB.

Digital Operational Resilience Act (DORA)

Sinds 2023 heeft CLB de vereisten van de Digital Operational Resilience Act (DORA) gevolgd en hieraan invulling gegeven voor wat betreft haar eigen organisatie. Hierbij is ook rekening gehouden met de zes relevante AFM-publicaties. Waar nodig is gedurende dit traject advies ingewonnen bij een DORA- en ICT-specialist van de Projective Group. De directie is hierbij direct betrokken geweest via het ICT-overleg en de regelmatige DORA-updates die door de Risk manager en ICT-manager zijn gegeven in het directieoverleg.

DORA vereist een risicogebaseerde benadering. CLB kent een risicomanagement-framework inclusief ICT-risico's waarover elk kwartaal wordt gerapporteerd door de Risk manager. Daarnaast is er een uitgebreid ICT-risicomanagement-framework met meer specifieke ICT-risico's en beheersmaatregelen. Dit framework is in 2024 geactualiseerd. Hoewel CLB niet in aanmerking komt voor het versimpelde risicomanagementkader van DORA, is het ICT-risicoprofiel van CLB beperkt. CLB en de door haar beheerde fondsen kennen immers zeer beperkt transacties (dividendbetaling per kwartaal naast de beperkte in- en uitstroom) en de beleggingen betreffen uitsluitend beleggingen in fysieke woningen. Ook gebruikt CLB betrouwbare SaaS-oplossingen zonder eigen ontwikkelactiviteiten en werkt CLB alleen in

Nederland. Er zijn dan ook geen kritieke of belangrijke ICT-overeenkomsten geïdentificeerd. De onafhankelijke ICT-auditfunctie is, gelet op de schaal van de organisatie, belegd bij de Risk manager.

In het kader van DORA is het reeds bestaande register voor cloudleveranciers uitgebreid ten aanzien van de DORA-vereisten voor het Register of Information. Het Business Continuity Plan is geactualiseerd en succesvol getest (augustus 2024). Om de awareness te bevorderen zijn er cyberweerbaarheidstrainingen voor alle medewerkers verzorgd en is het personeelshandboek geactualiseerd. Ook is er een externe DORA-boardroomtraining gegeven aan de Directie, ICT-manager en risk manager.

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. CLB heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. De directie heeft een meerjarenprognose opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat. Ze worden in een meerjarenprognose tot uitdrukking gebracht.

Fraude en onregelmatigheden

De directie is zich bewust van het inherente risico van fraude, zowel intern als extern, bij het uitvoeren van haar activiteiten. De beheerder waarborgt frauderisicobeheersing via een combinatie van formele beheersmaatregelen (de 'hard controls') en aandacht voor gedragsmatige en culturele aspecten (de 'soft controls'). Dit omvat onder andere een open en transparante organisatiecultuur, waarin integer handelen en naleving van wet- en regelgeving centraal staan.

Het beleid en de beheersmaatregelen zijn vastgelegd in het risicoframework en voor integriteitsrisico's specifiek uitgewerkt in de SIRA. De effectiviteit van dit beleid en de bijbehorende beheersmaatregelen worden actief gemonitord via het Compliance Monitoringplan. De verantwoordelijkheid voor dit Compliance Monitoringplan ligt bij de externe Compliance officer van de Projective Group. In 2024 heeft de beheerder de frauderisicoanalyse (SIRA) geactualiseerd, waarin de relevante integriteitsrisico's opnieuw zijn beoordeeld en gevalideerd.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat de beheerder en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zakendoen. Daarom heeft de beheerder een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend. Het belang van de gedragscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen de leidinggevende en de medewerker. Er zijn vertrouwenspersonen en een meldpunt ingesteld waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld.

Gezien de aard van het product, de markt waarin het fonds zich begeeft en de landen waarmee zaken wordt gedaan, onderkent de beheerder ook een extern risico op non-compliance. De beheerder is van mening dat de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen.

Vooruitblik

De rente is in 2024 sterk gedaald. Op basis van de huidige renteverwachting verwachten we komend jaar een verdere daling van de rente. Daarnaast zal met ingang van 2026 de overdrachtsbelasting (voor vastgoedbeleggers) worden verlaagd van 10,4% naar 8,0%. De verwachting is dan ook dat de waarde van de portefeuilles in 2025 verder zal toenemen en ook de handelskoersen zullen stijgen.

De fundamenteën zien er daarnaast ook op lange termijn positief uit waarbij de verwachting is dat zowel demografische als marktontwikkelingen zullen leiden tot een aanhoudende vraag naar huur- en koopwoningen. Deze verwachting, gecombineerd met de renteverwachting, biedt dan ook op lange termijn voldoende kansen en mogelijkheden voor de – door CLB beheerde – fondsen.

De impact van deze ontwikkelingen op de investeringsbereidheid van participanten in onze fondsen houden we scherp in de gaten.

Baarn, 22 april 2025

De directie

Félice de Jongh Swemer - Directeur Bedrijfsvoering en Risk & Compliance

Hans Reijersen van Buuren - Directeur Vastgoed

Roy Stege – Financieel Directeur

Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarverslag en decharge

Het jaarverslag 2024 is besproken tussen de Raad van Commissarissen (RvC) en het bestuur van CLB. BDO Audit & Assurance B.V. heeft de jaarrekening van CLB gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring verstrekt. Mede op basis van deze gesprekken heeft de RvC geconcludeerd dat het jaarverslag voldoet aan alle voorschriften en eisen op het gebied van governance en transparantie. Het verslag schetst een goed en compleet beeld van de resultaten, risico's en gebeurtenissen waarop de RvC toezicht houdt.

De jaarrekening zal op 22 april 2025 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgelegd als onderdeel van het jaarverslag 2024. De RvC adviseert om de jaarrekening aldus vast te stellen en de netto winst, zoals voorgesteld door de directie, toe te voegen aan het eigen vermogen van CLB. De RvC stelt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor om het bestuur van CLB décharge te verlenen voor het boekjaar 2024 en tegelijkertijd décharge te verlenen aan de RvC over diezelfde periode.

Bedrijfsvoering en ontwikkelingen

CLB houdt zich bezig met het beheren van de vastgoedgerelateerde beleggingen voor derden en legt zich ook toe op het initiëren van beleggingsproducten. De marktomstandigheden waren in 2024 gunstig waarbij onder andere een dalende kapitaalmarktrente en stijgende leegwaardes geleid hebben tot waardestellingen van de beheerde woningportefeuilles. CLB ziet dat deze waardes ook in de praktijk worden gerealiseerd. Dit jaar is er voor het eerst op een grotere schaal voor een aantal fondsen uitgepand waarbij de resultaten zeer positief zijn. Bij de verkoop worden prijzen gerealiseerd die significant boven de originele aankoop prijs liggen en daarmee ook positief bijdragen aan het rendement van de participant.

Op maatschappelijk vlak heeft CLB nogmaals bevestigd een van de meest duurzame portefeuilles opgebouwd te hebben doordat, net als voorgaande jaren, alle beheerde fondsen classificeren als een duurzaam woningfonds. De financiële vooruitzichten en potentie van deze fondsen zijn positiever dan bij vergelijkbare, minder duurzame, portefeuilles. De verwachting is dan ook dat dit (positieve) verschil op den duur tot uiting gaat komen in het financiële rendement van de participanten.

Het blijven innoveren en het aanpassen aan de marktomstandigheden blijft belangrijk voor de toekomstige groei van CLB. De voorbereiding van de emissie van het CLB Woningfonds is dan ook een belangrijk resultaat geweest in 2024. Mede door de positieve marktomstandigheden en -vooruitzichten is het mogelijk om een aantrekkelijk product voor de participant in de markt te zetten. De organisatie heeft gedurende het jaar ook efficiëncyslagen gemaakt met betrekking tot haar interne processen waarbij, voor zover mogelijk, ingezet is op verdere digitalisering en automatisering.

Samenstelling RvC en toezicht

De RvC bestaat per 31 december 2024 uit de heren Bas Maassen (voorzitter), Frank van Blokland en Stephan de Bonth. De RvC heeft in 2024 vijfmaal vergaderd en er zijn daarnaast diverse contacten geweest met het bestuur. In deze vergaderingen geeft de RvC het bestuur van CLB op gestructureerde en opbouwende wijze terugkoppeling over onderwerpen op strategisch en tactisch niveau. Ook worden actuele onderwerpen besproken.

De volgende onderwerpen zijn een vast onderdeel van de agenda:

- Ontwikkelingen bij de fondsen onder beheer van CLB.
- Financiële en operationele resultaten van CLB.
- Organisatie- en personeelsontwikkeling.

- Compliance en risicomanagement.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- Marketing en sales.
- Automatisering.
- Strategie.

De RvC heeft ook dit jaar een evaluatie uitgevoerd over het functioneren en samenwerken met het bestuur en spreekt haar waardering uit aan het bestuur van CLB voor het door haar gevoerde beleid. Er is geen sprake geweest van belangenverstrengeling tussen de RvC en beheerder.

Handhaving van hoge standaarden op het gebied van compliance en risicomanagement is voor CLB een voortdurende prioriteit van het hoogste niveau. De ambitie van CLB om verdere nadruk te leggen op automatisering en digitalisering zal dit dan ook alleen maar meer bevorderen.

De RvC is van oordeel dat het bestuur zijn taken op zorgvuldige en adequate wijze heeft vervuld. Door haar succesvolle optreden is CLB inmiddels een naam van betekenis geworden in haar markt. Het bestuur en de RvC zijn zich volledig bewust van het feit dat integriteit, transparantie en reputatie zeer belangrijke voorwaarden zijn voor het continueren van dit succes. De RvC spreekt haar vertrouwen uit in het vermogen van het bestuur om – zowel voor CLB zelf als voor de door haar beheerde fondsen – de uitvoering van haar beleid adequaat aan te passen aan de nieuwe situatie. De RvC is vanzelfsprekend bereid haar advies en kennis beschikbaar te stellen om samen deze komende periode tegemoet te treden.

Baarn, 22 april 2025

De Raad van Commissarissen

Bas Maassen

Frank van Blokland

Stephan de Bonth

Balans

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

Vaste activa		31-12-2024	31-12-2023
		€	€
<i>Immateriële vaste activa</i>	1		
Bedrijfssoftware		14.823	23.724
<i>Materiële vaste activa</i>	2		
Inventarissen		62.343	76.004
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Vorderingen op handelsdebiteuren		478.835	223.609
Vorderingen op aandeelhouders	4	125.394	120.350
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3	658.686	1.325.120
Belastingen en sociale lasten		109.150	68.164
Overige vorderingen en overlopende activa	5	211.474	260.095
		1.583.539	1.997.339
<i>Liquide middelen</i>	6	2.070.372	1.037.907
		<u>3.731.077</u>	<u>3.134.974</u>

Balans

(voor resultaatbestemming)

PASSIVA

		<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
		€	€
<i>Eigen vermogen</i>	7		
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal		184.000	184.000
Overige reserve		2.458.291	2.665.548
Onverdeeld resultaat		<u>334.728</u>	<u>-207.257</u>
		2.977.019	2.642.291
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		105.520	249.411
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	8	122.514	119.147
Overige schulden en overlopende passiva	9	<u>526.024</u>	<u>124.126</u>
		<u>754.058</u>	492.683
		<u>3.731.077</u>	<u>3.134.974</u>

Winst- en-verliesrekening

		2024	2023
		€	€
Netto omzet	10	5.471.308	4.361.641
Lonen en salarissen	11	2.726.102	2.349.616
Sociale lasten	11	331.062	396.492
Pensioenlasten	11	182.976	189.261
Overige personeelskosten	11	668.292	443.355
Afschrijvingen vaste activa	12	38.711	133.911
Overige bedrijfskosten	13	<u>1.121.483</u>	<u>1.164.625</u>
Totaal van som der kosten		5.068.626	4.677.261
Totaal van bedrijfsresultaat		402.682	-315.620
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	33.298	38.684
Rentelasten en soortgelijke kosten	15	<u>-2.372</u>	<u>-</u>
Financiële baten en lasten		30.926	38.684
Totaal van resultaat voor belastingen		433.608	-276.936
Belastingen	16	-98.880	69.679
Totaal van resultaat na belastingen		<u>334.728</u>	<u>-207.257</u>

Kasstroomoverzicht

	2024	2023
	€	€
Bedrijfsresultaat	402.682	-315.620
Afschrijvingen	38.711	133.911
<i>Veranderingen in werkkapitaal</i>		
Handelsdebiteuren	-255.225	892.823
Vorderingen op groepsmaatschappijen	699.732	-611.242
Vorderingen op aandeelhouders	-5.044	-120.350
Overige vorderingen	48.624	-61.760
Overige schulden	261.375	-1.344.367
	749.462	-1.244.896
Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.190.855	-1.426.605
Ontvangen interest	-	6.866
Betaalde interest	-2.372	-
Ontvangen vennootschapsbelasting	-	54.997
Betaalde vennootschapsbelasting	-139.866	-
	-142.238	61.863
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.048.617	-1.364.742
Verwerving van immateriële vaste activa	-7.865	-
Verkoop van materiële vaste activa	10.000	-
Verwerving van materiële vaste activa	-18.286	-1.378
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.151	-1.378
	1.032.466	-1.366.120
Uitgekeerd dividend	-	-500.000
	-	-500.000
Totaal van toename (afname) geldmiddelen	1.032.466	-1.866.120
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen		
Liquide middelen aan het begin van de periode	1.037.906	2.909.546
Totaal van toename (afname)	1.032.466	-1.1866.120
Liquide middelen aan het einde van de periode	2.070.372	1.037.906

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

De vennootschap maakt deel uit van een groep rechtspersonen waarvan Finvast B.V. aan het hoofd staat.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan het jaarverslag is opgesteld

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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 de periode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van het jaarverslag bekend zijn geworden.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling

Grondslagen

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de verwachte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van in gebruikname.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de verwachte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van in gebruikname.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Eventuele voorzieningen voor oninbare vorderingen worden ten laste van het resultaat gebracht. Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar tenzij anders vermeld.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking van de vennootschap staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Onder het eigen vermogen worden financiële instrumenten gepresenteerd, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrument; de juridische vorm speelt hierbij geen rol.

Overige reserves

Overige reserves zijn alle reserves, anders dan de wettelijke reserves en de statutaire reserves. Overige reserves zijn vrij uitkeerbaar aan de aandeelhouders.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal gelijk aan de nominale waarde

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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.

Omzetverantwoording

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Pensioenen

Alle pensioenregelingen worden verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verwachte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.

Overige bedrijfskosten

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, rekening houdend met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvinden, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans

1. Immateriële vaste activa

	Bedrijfssoftware
<u>Stand per 1 januari 2024</u>	€
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	241.567
Cumulatieve afschrijving	-217.843
Boekwaarde per 1 januari 2024	23.724

Mutaties

Investerings	7.865
Afschrijvingen	-16.766
Saldo Mutaties	-8.901

Stand per 31 december 2024

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	249.432
Cumulatieve afschrijving	-234.609
Boekwaarde per 31 december 2024	14.823

Afschrijvingspercentage 20%

2. Materiële vaste activa

	Inventarissen
<u>Stand per 1 januari 2024</u>	€
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	489.199
Cumulatieve afschrijving	-413.195
Boekwaarde per 1 januari 2024	76.004

Mutaties

Investerings	18.286
Desinvestering	-20.419
Afschrijvingen	-24.338
Cumulatieve afschrijving desinvestering	12.811
Saldo mutaties	-13.660

Stand per 31 december 2024

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	487.065
Cumulatieve afschrijving	-424.722
Boekwaarde per 31 december 2024	62.343

Afschrijvingspercentage 20%

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Merel Vastgoedbeheer B.V.	658.686	1.317.620
Rekening-courant HWF4	-	7.500
	658.686	1.325.120

Over het gemiddelde saldo in rekening-courant van Merel Vastgoedbeheer B.V. wordt 3,0% interest op jaarbasis berekend. Er zijn geen zekerheden gesteld.

4. Vorderingen op aandeelhouders

Rekening-courant Finvast B.V.	125.394	120.350
-------------------------------	----------------	----------------

Over het gemiddelde saldo in rekening-courant met Finvast B.V. wordt 3,0% interest op jaarbasis berekend. Er zijn geen zekerheden gesteld.

5. Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen	26.200	25.800
Overlopende activa	185.274	234.295
	211.474	260.095

Overige vorderingen

Waarborgsommen	26.200	25.800
----------------	--------	--------

De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan één jaar.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	142.134	196.325
Nog te ontvangen bedragen	-	24.660
Nog te factureren bedragen	43.140	13.310
	185.274	234.295

6. Liquide middelen

ING Bank, rekening-courant	370.372	299.709
ING Bank, spaarrekening	1.700.000	738.198
	2.070.372	1.037.907

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van de vennootschap.

7. Eigen vermogen

	Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	184.000	2.665.548	-207.257	2.642.291
Resultaatverdeling	-	-207.257	207.257	-
Resultaat boekjaar	-	-	334.728	334.728
Dividenduitkering	-	-	-	-
Stand per 31 december 2024	184.000	2.458.291	334.728	2.977.019

Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 184.000, verdeeld in 184.000 gewone aandelen met elk een nominale waarde van € 1. Het geplaatst en gestort kapitaal is gedurende het boekjaar niet gewijzigd.

Voorstel resultaatbestemming

Over het boekjaar 2024 heeft de vennootschap een positief resultaat gerealiseerd van € 334.728. De directie stelt voor om het onverdeeld resultaat volledig toe te voegen aan de overige reserves.

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
8. Belastingen en sociale verzekeringen		
Verlegde omzetbelasting	19.781	21.787
Loonheffing	102.733	97.630
	122.514	119.147
9. Overige schulden en overlopende passiva		
Nog te betalen kosten	427.118	23.451
Reservering vakantiegeld	98.906	100.675
	526.024	124.126

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Huurverplichtingen

De vennootschap heeft per 1 november 2018 een huurovereenkomst afgesloten ten behoeve van haar huisvesting aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10 te Baarn. De huurovereenkomst is in 2022 met 2 jaar verlengd tot 31 oktober 2025.

Per 31 december 2024 bedraagt de jaarlijkse huurverplichting uit hoofde van deze overeenkomst € 118.371. De totale verplichting over de resterende looptijd bedraagt € 98.643 per 31 december 2024.

Leaseverplichtingen

De vennootschap heeft per 31 december 2024 een aantal lopende overeenkomsten met betrekking tot de operationele lease van bedrijfsauto's ten behoeve van haar werkzame medewerkers. Per 31 december 2024 bedraagt de jaarlijkse leaseverplichting uit hoofde van deze overeenkomsten € 115.330.

De leaseovereenkomsten worden normaliter voor een periode van maximaal 60 maanden afgesloten. Per 31 december 2024 heeft geen van de lopende leaseovereenkomsten een looptijd langer dan vijf jaar, de totale verplichting uit hoofde van deze overeenkomsten gedurende de resterende looptijd per 31 december 2024 bedraagt € 451.015.

Overige verplichtingen

De vennootschap heeft per 31 december 2024 een IT-service software overeenkomst met betrekking tot IT service. Per 31 december 2024 bedraagt de jaarlijkse verplichting uit hoofde van deze overeenkomst € 78.738. De verplichting uit hoofde van deze overeenkomst per 31 december 2024 bedraagt € 65.615.

Letter of Comfort

De vennootschap heeft per 31 december 2024 een 'Letter of Comfort' afgegeven aan Merel Vastgoedbeheer B.V. waarin een financiële ondersteuning (indien nodig) tot minimaal 12 maanden na afloop van boekjaar 2024 wordt bevestigd, zodanig dat Merel Vastgoedbeheer B.V. aan haar betalingsverplichtingen kan blijven voldoen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2024 €	2023 €
10. Netto omzet		
Selectie- en acquisitie vergoeding	34.400	179.470
Structureringsvergoeding	-	65.195
Marketingvergoeding	-	-25.318
Beheervergoeding	4.287.265	4.028.316
Winstdeling verkoop woningen	1.049.846	-
Opbrengst administratievergoeding	99.797	113.978
	5.471.308	4.361.641
11. Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Lonen en salarissen	2.726.102	2.349.616
Sociale lasten en pensioenlasten	514.038	585.753
Overige personeelskosten	668.292	443.355
	3.908.432	3.378.724
Gemiddeld aantal werknemers in verslagperiode	27	32
12. Afschrijvingen		
Afschrijvingen immateriële vaste activa	16.766	48.313
Afschrijvingen materiële vaste activa	24.338	85.598
Boekresultaat verkochte activa	-2.393	
	38.711	133.911
13. Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	199.192	205.342
Verkoopkosten	319.305	287.495
Kantoorkosten	448.886	512.335
Algemene kosten	154.100	159.453
	1.121.483	1.164.625

	2024 €	2023 €
14. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente vorderingen groepsmaatschappijen	29.626	30.041
Rente rekening-courant aandeelhouder	3.672	1.777
Rente bank	-	6.866
	33.298	38.684
15. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente- en bankkosten	2.372	-
16. Vennootschapsbelasting		
Resultaat	433.608	-276.936
Niet aftrekbare bedragen	9.894	12.737
Investeringsaftrek	-7.323	-
Belastbaar resultaat	436.179	-264.199
Te betalen (terug te ontvangen) vennootschapsbelasting	98.934	-69.679
Ontvangen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-54	-
	98.880	-69.679

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die belangrijke financiële gevolgen hebben voor de entiteit.

Baarn, 23 april 2025

De directie

Félice de Jongh Swemer
Directeur Bedrijfsvoering en
Risk & Compliance

Hans Reijersen van Buuren
Directeur Vastgoed

Roy Stege
Financieel Directeur

De Raad van Commissarissen

Bas Maassen

Frank van Blokland

Stephan de Bonth

Overige gegevens

Statutaire bepalingen omtrent resultaatbestemming

Volgens artikel 23 van de statuten staat de winst ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de Vennootschap als die vergadering zal besluiten.

Bij de berekening van het winstbedrag dat op elk Aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de Aandelen in aanmerking.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Credit Linked Beheer B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Credit Linked Beheer B.V. te Soest gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Credit Linked Beheer B.V. op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 Credit Linked Beheer 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 jaarrekeningcontrole 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

Zoals toegelicht in het onderdeel 'Continuïteitsveronderstelling' op pagina 17 van de jaarrekening en in het onderdeel 'Continuïteit' op pagina 8 van het bestuursverslag heeft het bestuur zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico'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 en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- ▶ evalueren van de begrote operationele resultaten van de vennootschap en de fondsen waaruit Credit Linked Beheer B.V. haar inkomsten genereert, en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van een jaar na afgifte controleverklaring van Credit Linked Beheer B.V., rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche, de voorwaardelijkheid van uitkeringen van het resultaat en onze kennis uit de controle;
- ▶ analyseren of de huidige en de benodigde financiering, in de vorm van kapitaal en liquiditeiten, voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd;
- ▶ 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.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar het onderdeel 'Fraude en onregelmatigheden' van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd waaronder bijvoorbeeld de gedragscode, de klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en de raad van commissarissen.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

HET RISICO DAT HET BESTUUR MAATREGELN VAN INTERNE BEHEERSING DOORBREEKT	
Beschrijving:	Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.
Onze controle-werkzaamheden en waarnemingen:	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria, zoals memoriaalboekingen in de omzetverantwoording, journaalposten met betrekking tot afschrijving van de productielijnen en de memoriaalboekingen inzake bijzondere waardeverminderingen. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

HET RISICO VAN FRAUDULEUZE FINANCIËLE VERSLAGGEVING TEN GEVOLGE VAN ONJUIST VERANTWOORDE OMZET

Beschrijving:	Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Het risico bestaat dat er een afwijking van materieel belang ontstaat als gevolg van bewuste onjuiste verantwoording van de opbrengsten. De omzet wordt gegenereerd vanuit het beheer van de fondsen, waarvoor de vennootschap als beheerder ook de administratie voert. Derhalve is het mogelijk dat de geadmistreerde aantallen worden beïnvloed ten gunste van Credit Linked Beheer B.V. (bijvoorbeeld de aantallen woningen in portefeuille). Daarnaast is het mogelijk dat een onjuist tarief wordt gehanteerd (bijvoorbeeld afwijkend ten opzichte van oorspronkelijke afspraken in prospectus). Aanvullend bestaat het risico op een onjuiste afgrenzing doordat emissies over het boekjaar heen lopen. Hierdoor ontstaat het risico dat opbrengsten te vroeg of te laat worden verantwoord.
Onze controle-werkzaamheden en waarnemingen:	Wij hebben: ▶ de ten aanzien van het verkoopproces de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen vastgesteld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen en bevoegdheden in de relevante IT-systemen; ▶ een analyse uitgevoerd op de periodiciteit van de opbrengsten, waarbij we tevens een aansluiting hebben gemaakt met de verwachte opbrengsten op basis van de jaarrekeningen en de prospectussen van de fondsen; ▶ vastgesteld dat de vergoedingen aansluiten op de voorwaarden zoals vastgelegd in de prospectussen van de fondsen. Wij hebben vastgesteld dat de vergoedingen welke worden beïnvloed door een variabele (bijvoorbeeld aantallen woningen of balanstotaal) overeenkomstig zijn met de onderliggende administratie van de fondsen; ▶ per jaareinde afgrenzingswerkzaamheden uitgevoerd om vast te stellen dat de omzet in het juiste boekjaar is verantwoord; ▶ onderzocht of in het volgende boekjaar onrechtmatige creditnota's zijn geboekt die een indicatie kunnen geven van onjuist geboekte omzet in het huidige boekjaar; ▶ data-analyses uitgevoerd met betrekking tot (handmatige) opbrengstentransacties die buiten het verkoopboek zijn verantwoord. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de juistheid, volledigheid en de afgrenzing van de omzetverantwoording.

Naast de bovengenoemde risico's hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de betalingsorganisatie als gevolg van te ruime betalingsbevoegdheden bij een aantal medewerkers gedurende het boekjaar. Dit risico hebben wij opgevolgd met mitigerende gegevensgerichte controlewerkzaamheden ten aanzien van de uitgaande geldstroom in het boekjaar, specifiek met betrekking tot betalingen aan deze medewerkers. Onze controlewerkzaamheden hebben niet geresulteerd in bevindingen ten aanzien van dit frauderisico.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ de inleiding;
- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ het verslag van de Raad van Commissarissen;
- ▶ de overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ 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 de andere informatie, waaronder 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 en de raad van commissarissen 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 fraude of fouten.

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.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door 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 gereede 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 het bestuur 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.

Alkmaar, 23 april 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA



Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 00

info@clbeheer.nl