



**Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.  
te Rhenen**

Verslag inzake de jaarstukken 2021

21 maart 2022

## Inhoudsopgave

<b>Accountantsverslag</b>	<b>3</b>
1. Samenstellingsverklaring van de accountant	4
2. Algemeen	5
3. Resultaten	7
4. Winstverdeling	8
<b>Jaarrekening 2021</b>	<b>10</b>
1. Balans per 31 december 2021	11
2. Winst-en-verliesrekening over 2021	13
3. Algemene toelichting	14
4. Grondslagen voor financiële verslaggeving	15
5. Toelichting op balans	17
6. Toelichting op winst-en-verliesrekening	23
7. Overige toelichtingen	25



## Accountantsverslag

Aan de vennoten van  
Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.  
Cuneraweg 119  
3911 RG Rhenen

Datum	Betreft	Kenmerk
21 maart 2022	Jaarrekening 2021	807743 / V8082

## 1. Samenstellingsverklaring van de accountant

Geachte vennoten,

De jaarrekening van Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V. te Rhenen is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2021 en de winst-en-verliesrekening over 2021 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met de in Nederland van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert.

Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Ridderkerk, 21 maart 2022

Lansigt accountants en belastingadviseurs B.V.



M.J. Zegveld AA

## 2. Algemeen

### Doelstelling

De doelstelling van Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V. is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen van de vennootschap in beleggingsobjecten, in het bijzonder registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde de vennoten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningsovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

### Duur

De vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

### Bestuur

De beherend venoot heeft het bestuur over de vennootschap. De beheerder heeft het beheer over de vennootschap. De beherend venoot is bevoegd alle rechtshandelingen voor rekening van de vennootschap te verrichten, die redelijkerwijze tot de verwezenlijking van het doel dienstig kunnen zijn.

### Beheerder

De vennootschap gaat een overeenkomst tot beheer aan met de beheerder voor de duur van de vennootschap en voor de duur van de vereffening van het vermogen van de vennootschap na haar ontbinding, welke overeenkomst - alsmede elke wijziging daarvan - de goedkeuring van de vergadering van vennoten behoeft. De beheerder ontvangt van de vennootschap jaarlijks een vergoeding, zijnde een vergoeding voor dagelijks beheer gelijk aan viereenhalf procent (4,5%) en voor fondsbeheer gelijk aan anderhalf procent (1,5%), aldus per saldo van zes procent (6%) over de in het desbetreffende jaar namens de vennootschap gefactureerde netto huursom van de objecten (exclusief omzetbelasting (BTW)). De vergoeding wordt vermeerderd met BTW dan wel met compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

### Houdster

De vennootschap gaat met de houdster een overeenkomst tot bewaring aan voor de duur van de vennootschap en voor de duur van de vereffening van het vermogen van de vennootschap na haar ontbinding welke overeenkomst - alsmede elke wijziging daarvan - de goedkeuring van de vergadering van vennoten behoeft. De houdster is juridisch eigenaar van alle objecten waarvan de vennootschap de economische eigendom houdt. In het kader van bewaring worden de goederen van de vennootschap door de houdster goederenrechtelijk verkregen en ten behoeve van de vennootschap gehouden door de houdster.

### Statutenwijziging

Bij notariële akte d.d. 21 december 2018 zijn de statuten van de vennootschap gewijzigd. Hierbij is onder andere de naam van de vennootschap gewijzigd in Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V. (voorheen Elzenstede Vastgoed C.V.).

### Accountantscontrole

Aan de accountant is een samenstellingsopdracht verstrekt. In plaats van een opdracht tot controle van de jaarrekening is een opdracht verstrekt voor een rapport van feitelijke bevindingen. Deze opdracht is in overleg met de beheerder geformuleerd en toegespitst op de financiële verantwoording van de beheerder naar de participanten.

### 3. Resultaten

#### Ontwikkeling resultaat

De verslagperiode is afgesloten met een resultaat van € 752.699, tegenover € 653.334 over 2020. Ter analyse van het resultaat dient de volgende opstelling, die is ontleend aan de winst-en-verliesrekening.

	2021		2020	
	€	%	€	%
Netto-omzet	1.244.254	100,0	1.072.336	100,0
<b>Brutomarge (brutobedrijfsresultaat)</b>	<b>1.244.254</b>	<b>100,0</b>	<b>1.072.336</b>	<b>100,0</b>
<b>Overige bedrijfskosten</b>				
Exploitatiekosten	204.724	16,5	165.255	15,4
Algemene kosten	24.433	2,0	23.073	2,2
<b>Som der kosten</b>	<b>229.157</b>	<b>18,4</b>	<b>188.328</b>	<b>17,6</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>1.015.097</b>	<b>81,6</b>	<b>884.008</b>	<b>82,4</b>
Financiële baten en lasten	-262.398	-21,1	-230.674	-21,5
<b>Resultaat</b>	<b>752.699</b>	<b>60,5</b>	<b>653.334</b>	<b>60,9</b>

## 4. Winstverdeling

In artikel 9 van de 'Wijziging voorwaarden van de commanditaire vennootschap Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.' is het volgende opgenomen.

1. Het voor uitkering vatbare exploitatieresultaat, behaald met de exploitatie van het vermogen van de vennootschap, zal elk kwartaal na eventuele aflossing van (hypothecaire) financiering en voor zover de liquiditeitspositie van de vennootschap dit toelaat, aan de vennoten worden uitgekeerd, tenzij de vergadering van vennoten met volstreekte meerderheid van stemmen bepaalt dat het exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd.
2. Het exploitatieresultaat en eventuele uitkering ten laste van de reserves worden uitgekeerd aan de commanditaire vennoten en aan de beherend vennoot. De uitkering aan de commanditaire vennoten zal geschieden naar rato van het aantal door hen gehouden participaties. De beherend vennoot krijg jaarlijks een winstaandeel uitgekeerd van een tiende procent (0,1%) van het jaarlijkse resultaat, met een minimum van één duizend euro (€ 1.000). Indien het in enig boekjaar behaalde exploitatieresultaat niet voldoende is om bedoelde jaarlijkse uitkering aan de beherend vennoot te verrichten, vinden uitkeringen aan commanditaire vennoten, als bedoeld in de eerste zin van dit lid, plaats nadat de totaal verschuldigd gebleven jaarlijkse uitkering aan de beherend vennoot is uitgekeerd.
3. De opbrengst van de verkoop van een of meer van de objecten zal, na aftrek van de verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering van het betreffende object, als volgt ten goede komen aan:
  1. de beheerder middels een performance fee over de netto verkoopopbrengst, zijnde de bruto verkoopopbrengst minus de kostprijs van het vastgoed (waarde vastgoed ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst vermeerderd met initiatiekosten van de vennootschap), minus gedane investeringen in het object en minus de aan de verkoop gerelateerde kosten;
  2. de commanditaire vennoten tot een bedrag gelijk aan het op elk van het op de participatie nominaal gestorte bedrag;
  3. de commanditaire vennoten voor het daarna resterende saldo voor elk naar rato van het aantal participaties als gehouden op de dag van de verkoop van de objecten.
4. De beherend vennoot kan besluiten dat een tussentijdse uitkering aan de commanditaire vennoten wordt gedaan met inachtneming van het in lid 2 bepaalde.
5. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve of niet krachtens besluit van alle vennoten anderszins wordt verwerkt, komen de verliezen ten laste van de vennoten in de verhouding waarin zij ingevolge lid 2 tot het exploitatieresultaat gerechtigd zijn, met dien verstande dat een commanditaire vennoot nimmer verplicht is enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.
6. Als het aandeel van een vennoot in het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste kan worden gebracht, zal dit op het aan hem in enig boekjaar nadien toekomende winstaandeel in mindering worden gebracht.
7. De vennoten bepalen met volstreekte meerderheid van stemmen dat een gedeelte van de inbreng door de commanditaire vennoot of een gedeelte van het positief resultaat, niet zal worden uitgekeerd door de houdster indien de liquiditeit of solvabiliteit van de vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de vennootschap dat toestaat.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de vennoten alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal bekend worden gemaakt per brief of per e-mail gericht aan de adressen van de vennoten zoals deze bij de vennootschap bekend zijn, alsmede op de website van de beheerder.



	31 december 2021
	<u>€</u>
Resultaat boekjaar voor resultaatverdeling	752.699
<b>Resterend resultaat</b>	<b><u>752.699</u></b>
<b>Aandeel in overwinst</b>	
Commanditair kapitaal Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.	751.699
Beherend Venoot U-LVF B.V.	1.000
	<b><u>752.699</u></b>



## Jaarrekening 2021

## 1. Balans per 31 december 2021

### Activa

(na voorstel resultaatbestemming)	31 december		31 december	
	€	2021	€	2020
<b>Vaste activa</b>				
Materiële vaste activa		19.900.141		19.900.141
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	83.434		84.141	
Overlopende activa	1.532		17.714	
		84.966		101.855
Liquide middelen		609.996		547.486
<b>Totaal</b>		<b>20.595.103</b>		<b>20.549.482</b>

**Passiva**

(na voorstel resultaatbestemming)	31 december		31 december	
	€	2021	€	2020
<b>Eigen vermogen</b>				
Commanditair kapitaal Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.	10.132.287		10.166.196	
Beherend Venoot U-LVF B.V.	1.000		-	
		10.133.287		10.166.196
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening groot onderhoud	111.261		42.583	
Andere voorzieningen	45.554		22.277	
		156.815		64.860
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	10.011.000		10.011.000	
Overige schulden	26.008		21.658	
		10.037.008		10.032.658
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-		18.463	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	60.805		56.775	
Overige schulden	207.188		210.530	
		267.993		285.768
<b>Totaal</b>		<b>20.595.103</b>		<b>20.549.482</b>

## 2. Winst-en-verliesrekening over 2021

	€	2021 €	€	2020 €
Netto-omzet	1.244.254		1.072.336	
<b>Brutomarge</b>		1.244.254		1.072.336
<b>Overige bedrijfskosten</b>				
Exploitatiekosten	204.724		165.255	
Algemene kosten	24.433		23.073	
<b>Som der kosten</b>		229.157		188.328
<b>Bedrijfsresultaat</b>		1.015.097		884.008
Financiële baten en lasten		-262.398		-230.674
<b>Resultaat</b>		<b>752.699</b>		<b>653.334</b>

### 3. Algemene toelichting

#### Belangrijkste activiteiten

Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V. ("de Vennootschap") is per 16 mei 2012 aangegaan middels een notariële akte en is gevestigd in Rhenen. De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch in beginsel voor een periode van tien jaren.

De Vennootschap belegt het vermogen voor gemeenschappelijke rekening in goed gesitueerd Nederlands commercieel vastgoed. Per 16 mei 2012 heeft de Vennootschap het hiernavolgende verworven:

- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Drossaard 2, 2a, 4, 6, 8, 12, 14-16-18, 5403 ET Uden, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie N, complexaanduiding 2863-A, appartementsindex 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7;
- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van 7 winkels gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Drossaard 47-49, 51-53, 55, 57, 59, 61 en 63, 5403 ES Uden, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie N, complexaanduiding 1548-A, appartementsindex 27, 28, 29, 30, 31, 32 en 33;
- een perceel grond, gelegen aan de Drossaard te Uden, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie N, nummer 1758;
- het parkeerterrein bestaande uit 22 parkeerplaatsen gelegen aan en nabij de Drossaard te Uden, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie N, nummer 1095;
- een strook grond gelegen te Uden voor de winkels, plaatselijk bekend als Drossaard 47-49, 51-53, 55, 57, 59, 61 en 63, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie N, nummer 2014;
- het zakelijk recht van opstal van 11 percelen grond met hierop staande 11 stalen kolommen op betonnen voet ten behoeve van de overbouw en luifel, eigendom van en liggende in de gemeente Uden aan de Drossaard, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie N, nummers 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092 en 1093;

hierna te noemen "winkelcentrum De Drossaard".

Per 7 april 2020 heeft de Vennootschap het hiernavolgende verworven:

- twee winkels langs de buitenzijde van een winkelcentrum plaatselijk bekend als Bilgaardpassage 1 en 3 te Leeuwarden;
- twee winkels met bovenwoningen en een parkeerterrein met 31 parkeerplaatsen, plaatselijk bekend als Schrans 121, Schrans 84, 84a, 84b, 84c en Emmanuel Murandstraat te Leeuwarden.

#### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.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.

## 4. Grondslagen voor financiële verslaggeving

### Algemeen

#### Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld volgens door de (commanditaire) vennoten overeengekomen grondslagen.

De jaarrekening is opgemaakt door de beheerder om te voldoen aan artikel 8 lid 2 van de CV-akte en is alleen geschikt voor de (commanditaire) vennoten van de Vennootschap.

De waarderingsgrondslagen zijn opgesteld conform de bepalingen van artikel 8 lid 5 van de CV-akte en wijken af van de waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek 2 Titel 9.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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 activa

#### Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De historische kostprijs betreft de aankoopprijs vermeerderd met de verwervings-, initiatie- en financieringskosten.

Op de historische kostprijs van het vastgoed wordt niet afgeschreven. Wel zal indien er sprake is van een duurzame waardevermindering een afwaardering plaatsvinden tot het niveau van de verwachte verkoopopbrengst van het vastgoed bij het einde van de looptijd van de Vennootschap. De analyse van de waardering van het vastgoed wordt jaarlijks door de beheerder uitgevoerd.

De verwachte verkoopopbrengst is gebaseerd op een inschatting per balansdatum. Bij de berekening van de verwachte verkoopopbrengst wordt verondersteld dat het betreffende pand volledig verhuurd is tegen marktconforme huurprijzen aan het einde van de looptijd van de Vennootschap. Indien de verwachting is dat het betreffende pand nog niet volledig verhuurd zal zijn, wordt hiermee rekening gehouden door middel van een afslag op de huurstream.

#### Vorderingen

Vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met eventuele verminderingen voor het risico van oninbaarheid. Deze verminderingen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. Voor zover niet anders is vermeld hebben de vorderingen een looptijd van korter dan 1 jaar.

#### Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### Grondslagen voor waardering passiva

#### **Vorzieningen**

Vorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

#### **Overige voorzieningen**

Tenzij anders vermeld worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

#### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

#### **Kortlopende schulden**

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

### Grondslagen voor bepaling resultaat

#### **Netto-omzet**

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengsten van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen. Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend. Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht, gebaseerd op de tot dat moment in het kader van de dienstverlening gemaakte kosten in verhouding tot de geschatte kosten van de totaal te verrichten dienstverlening. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.



## 5. Toelichting op balans

### Materiële vaste activa

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Vastgoed	18.823.774	18.823.774
Initiatiekosten Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.	1.076.367	1.076.367
	<u><b>19.900.141</b></u>	<u><b>19.900.141</b></u>

Onderstaand overzicht geeft het verloop van de materiële vaste activa gedurende het boekjaar weer:

	Vastgoed- beleggingen €
<b>Boekwaarde 1 januari 2021</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.900.141
	<u>19.900.141</u>
<b>Boekwaarde 31 december 2021</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.900.141
	<u><b>19.900.141</b></u>

### Vorderingen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Vorderingen op handelsdebiteuren	83.434	84.141
<b>Overlopende activa</b>		
Nog te ontvangen bedragen	-	4.001
Vooruitbetaalde verzekeringen	-	10.405
Vooruitbetaalde kosten	-	3.308
Afrekening servicekosten	1.532	-
	<u>1.532</u>	<u>17.714</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>84.966</b></u>	<u><b>101.855</b></u>

Liquide middelen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
<b>Banktegoeden</b>		
ING Bank N.V., rekening-courant	609.996	547.486
<b>Totaal</b>	<b>609.996</b>	<b>547.486</b>

## Eigen vermogen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
<b>Commanditair kapitaal Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.</b>		
1.999 participaties á € 5.000 per participatie	9.995.000	9.995.000
Resultaat	137.287	171.196
	<u>10.132.287</u>	<u>10.166.196</u>
Beherend Venoot U-LVF B.V.	1.000	-
<b>Totaal</b>	<u><b>10.133.287</b></u>	<u><b>10.166.196</b></u>

**Commanditair kapitaal Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.**

Het nominaal gestorte bedrag op de participaties bedraagt € 9.995.000 (2020: € 9.995.000).

Commanditair kapitaal Uden-Leeuwarden Vastgoedbeleggings Fonds C.V.	2021
	€
Stand 1 januari	10.166.196
Aandeel in resultaat	751.699
	<u>10.917.895</u>
Uitkeringen	-785.608
Uitgifte van participaties	-
<b>Stand 31 december</b>	<u><b>10.132.287</b></u>
Beherend Venoot U-LVF B.V.	2021
	€
Stand 1 januari	-
Aandeel in resultaat	1.000
	<u>1.000</u>
Uitkeringen	-
<b>Stand 31 december</b>	<u><b>1.000</b></u>

### Vorzieningen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Voorziening groot onderhoud	111.261	42.583
Andere voorzieningen	45.554	22.277
<b>Totaal</b>	<b>156.815</b>	<b>64.860</b>

#### Voorziening groot onderhoud

Het verloop van de post is als volgt:

	2021
	€
Voorziening groot onderhoud	€
Stand 1 januari	42.583
Toename van voorziening	73.267
Gebruik van voorziening	-4.589
<b>Stand 31 december</b>	<b>111.261</b>

#### Andere voorzieningen

Het verloop van de post is als volgt:

	2021
	€
Andere voorzieningen	€
Stand 1 januari	22.277
Toename van voorziening	41.132
Gebruik van voorziening	-17.855
<b>Stand 31 december</b>	<b>45.554</b>

### Langlopende schulden

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
ING Bank N.V. (10022827)	4.615.000	4.615.000
ING Bank N.V. (10023338)	116.000	116.000
ING Bank N.V. (10024596)	5.280.000	5.280.000
	<u>10.011.000</u>	<u>10.011.000</u>
<b>Overige schulden</b>		
Waarborgsommen	26.008	21.658
	<u>26.008</u>	<u>21.658</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>10.037.008</u></u>	<u><u>10.032.658</u></u>

### Toelichting

ING Bank N.V. (10022827):

Dit betreft een opgenomen hypothecaire geldlening met een hoofdsom van € 4.615.000 bij de ING Bank N.V. De geldlening heeft een looptijd tot 1 december 2025 en draagt een rente van 2,9% gedurende de gehele looptijd. Er is geen periodieke aflossing verschuldigd.

ING Bank N.V. (10023338):

Dit betreft een opgenomen hypothecaire geldlening met een hoofdsom van € 116.000 bij de ING Bank N.V. De geldlening heeft een looptijd tot 1 december 2025 en draagt een rente van 2,75% gedurende de gehele looptijd. Er is geen periodieke aflossing verschuldigd.

ING Bank N.V. (10024596):

Dit betreft een opgenomen hypothecaire geldlening met een hoofdsom van € 5.280.000 bij de ING Bank N.V. De geldlening heeft een looptijd tot 1 april 2026 en draagt een rente van 2,33% gedurende de gehele looptijd. Er is geen periodieke aflossing verschuldigd.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

### Verstreckte zekerheden

Voor een lening tot een bedrag per balansdatum groot € 10.011.000 zijn de onroerende zaken van de vennootschap hypothecair verbonden.

Kortlopende schulden

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-	18.463
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	60.805	56.775
<b>Overige schulden</b>		
Vooruitgefactureerde huur en servicekosten	121.104	120.993
Rente hypothecaire lening	66.494	65.539
Accountantskosten	3.750	3.750
Saldo promotierekening	5.447	3.953
Afrekening servicekosten	-	712
Overige schulden	10.393	15.583
	<u>207.188</u>	<u>210.530</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>267.993</b></u>	<u><b>285.768</b></u>

## 6. Toelichting op winst-en-verliesrekening

### Omzet en brutomarge

	2021	2020
	€	€
<b>Netto-omzet</b>		
Huuropbrengsten Uden	652.214	642.088
Huuropbrengsten Leeuwarden	592.040	430.248
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<u>1.244.254</u>	<u>1.072.336</u>
<b>Brutomarge (brutobedrijfsresultaat)</b>	<u><b>1.244.254</b></u>	<u><b>1.072.336</b></u>

### Overige bedrijfskosten

	2021	2020
	€	€
<b>Exploitatiekosten</b>		
Beheervergoeding	76.546	66.675
Onderhoudskosten	73.267	58.103
Onroerendezaakbelasting	41.361	29.584
Verzekeringen	13.550	10.893
	<u>204.724</u>	<u>165.255</u>
<b>Algemene kosten</b>		
Accountantskosten	3.480	2.596
Stichting bewaarder	7.595	14.791
Diverse kosten gerelateerd aan het vastgoed	12.815	5.188
Overige algemene kosten	543	498
	<u>24.433</u>	<u>23.073</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>229.157</b></u>	<u><b>188.328</b></u>

Financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
Rentelasten banken	-262.398	-228.566
Rentelasten andere partijen	-	-2.108
<b>Financiële baten en lasten (saldo)</b>	<b>-262.398</b>	<b>-230.674</b>



## 7. Overige toelichtingen

### Ondertekening

Rhenen, 21 maart 2022

Naam

Handtekening

Beherend vennoot U-LVF B.V.,  
namens deze Blauwdruk Investerings B.V.,  
namens deze De Laak Uden Holding B.V.,  
namens deze R.P.I. de Laak

DocuSigned by:  
*Roland Petrus Ignatius de Laak*  
34B6F1ADCC2D4DB...

Beherend vennoot U-LVF B.V.,  
namens deze Blauwdruk Investerings B.V.,  
namens deze Rely Fondsen Beheer B.V.,  
namens deze B. Leijen

DocuSigned by:  
*Bastiaan Leijen*  
FC6A920FDCFF47B...