



**WESTPLAN** Investors  
Participaties **BV**

Rapport inzake de  
jaarstukken 2012

Lisse, 22 mei 2013  
Dit rapport heeft 15 pagina's

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CH*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
*22 mei 2013*



## Inhoudsopgave

### Jaarstukken

<b>Directieverslag 2012</b>	2
<b>Jaarrekening</b>	
Balans per 31 december 2012	5
Winst- en verliesrekening over boekjaar 2012	7
Kasstroomoverzicht over boekjaar 2012	8
Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening	9
<b>Overige gegevens</b>	14
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	15

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CH*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
22 mei 2013

## **Westplan Investors Participaties B.V. Directieverslag 2012**

Gedurende 2012 waren de activiteiten van Westplan Investors Participaties B.V. (de vennootschap) beperkt. Westplan Investors N.V., waarvoor de vennootschap bepaalde beleggingsdiensten (ontvangen en doorgeven van orders en het geven van beleggingsadvies) verricht, heeft in 2012 de nieuwe investeringen Westplan Cortland Portfolio Apartments, LP, Westplan Indigo Apartments, LP, Westplan Rivermont Supermarkt Fonds C.V. en Westplan Palm Apartments, LP geïnitieerd. Het initiëren van de drie nieuwe investeringen heeft voor Westplan Investors Participaties B.V. niet tot een positieve omzet geleid. De oorzaak hiervan is dat geen emissievergoedingen meer in rekening worden gebracht. Ook bij nieuwe investeerders worden geen emissievergoedingen meer berekend. De kosten beperkten zich in 2012 verder met name tot de kosten voor toezichthouders en accountant.

De onderneming is per balansdatum volledig gefinancierd met eigen vermogen en de vlottende activa bedragen ultimo boekjaar EUR 81.286; Dit saldo bestaat voor 97% uit liquide middelen. De kortlopende schulden bedragen EUR 15.717.

Er hebben zich geen gewichtige gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Op 23 december 2005 is door de Autoriteit Financiële Markten aan de vennootschap een Wte (Wet toezicht effectenverkeer 1995) vergunning verleend. Op grond van de Nadere regeling prudentieel toezicht effectenverkeer 2002, artikel 2 sub b, is de vennootschap verplicht om doorlopend over een eigen vermogen van ten minste EUR 50.000 te beschikken. Op 1 januari 2007 is de Wet op het financieel toezicht ('Wft') in werking getreden. Dientengevolge wordt genoemde vergunning per 1 januari 2007 aangemerkt als een vergunning die op grond van de Wft is verleend.

Onder Bazel II (Pilaar 3) is de vennootschap verplicht een aantal voorgeschreven zaken te publiceren. Onderstaand is opgenomen wat de inhoud hiervan is.

### **OPENBAARMAKING VAN GEGEVENS ONDER BAZEL II (PILAAR 3)**

#### **1. Te publiceren informatie Westplan Investors Participaties B.V.**

- Het feitelijk aangehouden eigen vermogen is in principe toereikend om doorlopend aan de prudentiële kapitaalvereisten van De Nederlandsche Bank te voldoen. Westplan Investors Participaties B.V. zendt De Nederlandsche Bank jaarlijks een rapportage waaruit dit blijkt.
- Op grond van Pilaar 2 van Bazel II zijn de materiële risico's geïdentificeerd. Deze 'self assessment' wordt aangeduid met de term 'Internal Capital Adequacy Assessment Process' (ICAAP).
- Daarbij is aangegeven hoe de geïdentificeerde risico's gemitigeerd worden en welk kapitaal eventueel benodigd is als buffer voor de resterende risico's.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

- 2 -

Voor identificatiedoeleinden. *CH*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
22 mei 2013

Als gevolg van de zeer beperkte activiteiten (het enkel doorgeven van orders) van Westplan Investors Participaties B.V. zijn de materiële risico's beperkt:

- Reputatieschade: dit kan als gevolg hebben dat er bij de uitgevende instelling (tijdelijk) geen cliënten kunnen worden aangebracht voor nieuwe projecten waardoor er geen inkomsten zullen zijn om de kosten tegen af te zetten.

Risicobeheersing: dit is een externe factor waar Westplan Investors Participaties B.V. geen invloed op heeft aangezien zij niet verantwoordelijk is voor het selecteren van de investeringen.

- Toezicht: het niet voldoen aan toezichtswet- en regelgeving kan boetes tot gevolg hebben en (in het meest negatieve scenario) intrekking van de vergunning.

Risicobeheersing: er wordt jaarlijks aan De Nederlandsche Bank gerapporteerd en Westplan Investors Participaties B.V. heeft de door de Autoriteit Financiële Markten vereiste regelingen geïmplementeerd.

- Westplan Investors N.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van Westplan Investors Participaties B.V.

Voor het jaar 2013 is de verwachting dat de activiteiten zullen toenemen. Westplan Investors N.V. zal naar verwachting meer investeringen initiëren.

Qua investeringen, de financiering van de onderneming en de personeelsbezetting zullen zich in 2013 geen materiële wijzigingen voordoen ten opzichte van 2012: er behoeven geen investeringen te worden gedaan, de financiering blijft volledig met eigen vermogen en de personeelsbezetting van de vennootschap blijft nihil.

Ondertekening van het directieverslag.

Lisse, 22 mei 2013

De directie: Westplan Investors N.V.

Namens deze,

Drs. E.N. Swaak

Drs. P.J.H. van Harderwijk

\*\*\*\*

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

- 3 -

Voor identificatiedoeleinden. *cy*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
*22 mei 2013*

## Jaarrekening

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CA*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :

*22 mei 2013*

Balans per 31 december 2012

(na resultaatbestemming)

<b>Activa</b>		31 december 2012	31 december 2011
(in EUR)			
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Vorderingen</i>	1		
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>2.799</u>	<u>9.627</u>
		2.799	9.627
<i>Liquide middelen</i>	2	<u>78.487</u>	<u>77.598</u>
		81.286	87.225
		<u>81.286</u>	<u>87.225</u>

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CH*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
22 mei 2013

<b>Passiva</b>		31 december 2012	31 december 2011
(in EUR)			
<b>Eigen vermogen</b>	3		
<i>Geplaatst kapitaal</i>		35.000	35.000
<i>Agio</i>		55.000	55.000
<i>Overige reserve</i>		<u>(24.431)</u>	<u>(18.373)</u>
		65.569	71.627
<b>Kortlopende schulden</b>	4		
Overige schulden en overlopende passiva		<u>15.717</u>	<u>15.598</u>
		15.717	15.598
		<u>81.286</u>	<u>87.225</u>

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CV*  
 Behorend bij controleverklaring d.d. :  
 22 mei 2013

## Winst- en verliesrekening over boekjaar 2012

	2012	2011
(in EUR)		
Bedrijfskosten	5 <u>9.377</u>	<u>36.052</u>
<b>Som der kosten</b>	<u>9.377</u>	<u>36.052</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	(9.377)	(36.052)
<b>Uitkomst der financiële baten en lasten</b>	<u>1.300</u>	<u>1.020</u>
Resultaat voor belastingen	(8.077)	(35.032)
Belastingen boekjaar	2.019	8.758
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>(6.058)</u>	<u>(26.274)</u>

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d. : *CH*  
22 mei 2013



## Kasstroomoverzicht over boekjaar 2012

	2012	2011
(in EUR)		
Bedrijfsresultaat	(9.377)	(36.052)
<i>Mutaties in het werkkapitaal</i>		
Mutatie operationele vorderingen	8.758	4.296
Mutatie operationele schulden	119	7.381
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<u>(500)</u>	<u>(24.375)</u>
<i>Interest</i>	1.389	1.162
<i>Betaalde winstbelasting</i>	-	-
Kasstromen uit operationele activiteiten	<u>889</u>	<u>(23.213)</u>
Netto kasstroom	889	(23.213)
Koersverschillen op geldmiddelen	-	-
Mutatie geldmiddelen	<u>889</u>	<u>(23.213)</u>
Liquide middelen per 1 januari boekjaar	77.598	100.811
Liquide middelen per 31 december boekjaar	<u>78.487</u>	<u>77.598</u>

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CH*  
 Behorend bij controleverklaring d.d. :  
 22 mei 2013

## Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

### Algemeen

De vennootschap Westplan Investors Participaties B.V. is opgericht op 7 juli 2005.

De vennootschap heeft ten doel:

- het aanbieden van fondsparticipaties;
- het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen;
- het verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen;
- het financieren van ondernemingen en vennootschappen;
- het lenen en verstrekken van gelden.

De aandelen zijn in eigendom van:

Westplan Investors N.V., te Lisse

zijnde 350 stuks.

### *Fiscale eenheid*

Westplan Investors Participaties B.V. maakt met Westplan Investors N.V., Westplan Vastgoed B.V. en Westplan Development Fund VI B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting. De betreffende belasting is in rekening-courant met de moedermaatschappij (Westplan Investors N.V.) verwerkt.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

### *Algemeen*

Het resultaat en het eigen vermogen worden bepaald op basis van waarderingen op historische kosten-grondslag. Voorzover niet nader is toegelicht, zijn de balansposten opgenomen tegen nominale waarde, indien nodig onder aftrek van voorzieningen. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en is opgesteld in euro's.

### *Omrekening van vreemde valuta's*

Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta's worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta's gedurende de verslagperiode worden in de jaarrekening verwerkt tegen de koers van afwikkeling. De uit de omrekening per balansdatum voortvloeiende koersverschillen worden, rekening houdend met eventuele dekkingstransacties, opgenomen in de winst- en verliesrekening.

### *Vorderingen*

Vorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CH*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
*22 mei 2013*

### ***Liquide middelen***

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien niet anders wordt vermeld staan deze ter vrije beschikking.

### ***Kosten***

De kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

### ***Belastingen***

De belastingen over het resultaat worden berekend door toepassing van het geldende tarief op het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.

### **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. Kasstromen in vreemde valuta's worden omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen inzake geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *Cvd*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
*22 mei 2017*

## Balans per 31 december 2012

### *Vlottende activa*

#### *1 Vorderingen (looptijd < 1 jaar)*

Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2012	31-12-2011
(in EUR)		
Vordering Westplan Investors N.V.	2.019	8.758
Te vorderen rente	780	869
	<u>2.799</u>	<u>9.627</u>

#### *2 Liquide middelen*

Het saldo van de liquide middelen is volledig direct opeisbaar.

### *3 Eigen vermogen*

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 175.000, verdeeld in 1.750 gewone aandelen van elk € 100.

Het gestort en opgevraagd kapitaal bedraagt € 35.000 en bestaat uit 350 gewone aandelen.

	Geplaatst kapitaal	Agio	Overige reserve	Totaal
(in EUR)				
Stand per 31 december 2011	35.000	55.000	(18.373)	71.627
Resultaat 2012	-	-	(6.058)	(6.058)
Stand per 31 december 2012	<u>35.000</u>	<u>55.000</u>	<u>(24.431)</u>	<u>65.569</u>

#### *4 Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)*

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2012	31-12-2011
(in EUR)		
Te betalen accountantskosten	3.630	3.570
Nog te betalen kosten	12.087	12.028
	<u>15.717</u>	<u>15.598</u>

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *Cy*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
*22 mei 2013*

***Niet in de balans opgenomen verplichtingen***

De rechtspersoon maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Op 23 december 2005 is door de Autoriteit Financiële Markten aan de vennootschap een Wte (Wet toezicht effectenverkeer 1995) vergunning verleend. Op grond van de Nadere regeling prudentieel toezicht effectenverkeer 2002, artikel 2 sub b, is de vennootschap verplicht om doorlopend over een eigen vermogen van ten minste € 50.000 te beschikken. Op 1 januari 2007 is de Wet op het financieel toezicht ('Wft') in werking getreden. Dientengevolge wordt genoemde vergunning per 1 januari 2007 aangemerkt als een vergunning die op grond van de Wft is verleend.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CH*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
*22 mei 2013*

## Winst- en verliesrekening over boekjaar 2012

### 5 Bedrijfskosten

De bedrijfskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
(in EUR)		
Emissiekosten	-	20.088
Periodieke kosten toezichthouders	5.441	12.249
Accountantskosten	3.809	3.570
Overige	127	145
	<u>9.377</u>	<u>36.052</u>

De vennootschap had in 2012 (2011: 0 FTE) geen personeel in dienst. De directie oefende haar functie onbezoldigd uit in 2012 (idem 2011). Het accountantshonorarium over 2012 bedraagt EUR 3.000 exclusief BTW (2011 accountantshonorarium EUR 3.000).

### 6 Belastingen

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en krijgt vennootschapsbelasting doorberekend als ware zij zelfstandig belastingplichtig.

### Ondertekening van de jaarrekening

Lisse, 22 mei 2013  
De directie,  
Westplan Investors N.V.

Namens deze,

Drs. E.N. Swaak

Drs. P.J.H. van Harderwijk

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CV*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
*22 mei 2013*

## Overige gegevens

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### Statutaire bepalingen inzake winstverdeling

De statutaire bepalingen inzake de winstverdeling zijn opgenomen in artikel 14 van de statuten.

De belangrijkste zijn:

- De winst die in een boekjaar is behaald, staat ter beschikking van de algemene vergadering.
- Uitkeringen op aandelen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het bedrag van het uitkeerbare eigen vermogen.
- De vordering van de aandeelhouder tot uitkering van dividend vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

De jaarrekening van 2011 is vastgesteld in de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 23 april 2012. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders is het volledige resultaat ten laste van de overige reserve geboekt.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden. *CH*  
Behorend bij controleverklaring d.d. :  
22 mei 2013

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: De directie van Westplan Investors Participaties B.V.

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Westplan Investors Participaties B.V. te Lisse gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het directieverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.



Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

## **Oordeel betreffende de jaarrekening**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Westplan Investors Participaties B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 22 mei 2013

Deloitte Accountants B.V.



Drs. D.A. Sonneveldt RA