

Jaarverslag 2019

Funda B.V.



Jaarverslag 2019
Funda B.V. - Amsterdam

Inhoudsopgave	Pagina
1 Verslag Raad van Commissarissen	4
2 Directieverslag	8
3 Geconsolideerde jaarrekening	15
3.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019	16
3.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	18
4 Overige gegevens	19
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	20

1 Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC), bestaande uit Inge Brakman, Robbert Bakker en Marc Renne (voorzitter), is op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 mei 2018 benoemd en heeft dus in 2019 een eerste volledige cyclus in de onderneming doorlopen.

Gedurende het jaar 2019 heeft de nieuwe RvC zijn taken verricht in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de statuten van Funda B.V.

Buiten een bijeenkomst met het voltallige managementteam (inclusief directie) en de ondernemingsraad (exclusief directie), heeft de RvC zes maal vergaderd in aanwezigheid van de directie. In iedere vergadering werd uitgebreid gediscussieerd over de aan de orde zijnde onderwerpen. De commissarissen hebben daarbij hun zienswijze en adviezen over de afhandeling van de verschillende onderwerpen gegeven. Deze besprekingen vonden plaats in een open en constructieve sfeer. De voorzitter van de RvC heeft ten minste eenmaal per maand met de CEO van Funda overlegd over lopende zaken. Hierover werden mededelingen gedaan tijdens de reguliere RvC-vergadering of, indien nodig, separaat aan de overige commissarissen.

De RvC ontving maandelijks een overzicht van de financiële situatie binnen Funda. Deze overzichten werden iedere RvC-vergadering besproken. Tevens werd bij iedere vergadering gesproken over de voortgang van de jaarplanning, zoals deze in het begin van het jaar was vastgesteld.

Specifieke onderwerpen

Eind 2019 heeft de RvC de plannen en het budget voor 2020 definitief goedgekeurd.

In de vergadering van 18 maart 2020 heeft de RvC de jaarrekening 2019 en winstbestemming besproken. De accountants van Deloitte hebben tijdens deze vergadering een nadere toelichting gegeven. Zij gaven een positief oordeel over de voorliggende stukken.

De RvC heeft de vergoeding aan de NVM voor het gebruik van data en infrastructuur geagendeerd. Dit mede om de positie van de minderheidsaandeelhouder te beschermen. Hierover is recent een bevredigend compromis bereikt met NVM en Brainbay voor de toekomst. Tevens is afgesproken om ook over 2019 dezelfde methodiek toe te passen waardoor de betreffende kosten over het afgesloten boekjaar aanzienlijk zijn gedaald. De RvC is verheugd dat dit dossier nu kan worden gesloten.

De RvC besloot tijdens deze vergadering de jaarrekening en het voorstel tot de winstbestemming, zoals is voorgelegd, ter goedkeuring aan te bieden aan de AvA.

Overleg met de aandeelhouders

De RvC heeft kennisgemaakt met de bestuursleden van Stichting Administratiekantoor Funda en de voorzitter van de RvC heeft een aantal keren overlegd met de directeur van NVM Holding.

AvA

De AvA werd gehouden op 14 mei 2019. Tijdens deze vergadering werd de jaarrekening 2018 vastgesteld en het voorstel voor de winstbestemming aangenomen. De (voormalige) RvC en de (interim-)directie werd decharge verleend.

Interesse in Funda-aandelen

De RvC is in 2019 benaderd door externe partijen die interesse toonden in (een deel van) de aandelen van Funda. De RvC heeft, in samenspraak met de directie, besloten om deze partijen direct onder de aandacht te brengen van beide aandeelhouders, zonder daarbij een advies te geven. Het bestuur van de STAK en de NVM heeft eind 2019 aangegeven een onderzoek te willen starten naar de toekomst van de certificaathouders. Hiertoe is begin 2020 een project opgestart waar namens Funda zowel de RvC als het bestuur bij betrokken zullen zijn. Het belangrijkste uitgangspunt van de RvC hierbij is te borgen dat de varianten voldoende worden gewogen in het belang van de verschillende stakeholders. De RvC hecht daarbij sterk aan de onafhankelijkheid van Funda.

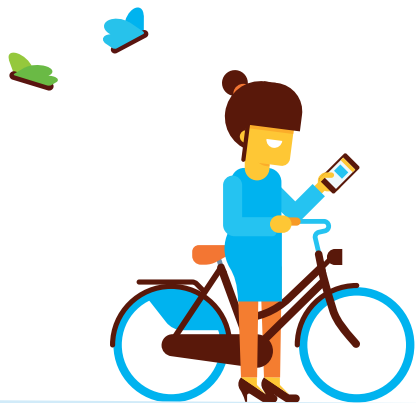
De RvC is dankbaar voor de open opstelling van de CEO, CFO en de rest van het managementteam. De commissarissen stellen de samenwerking zeer op prijs en hebben veel vertrouwen in de toekomst van funda. Tenslotte wil de RvC het gehele personeel van funda en de ondernemingsraad bedanken voor hun inzet in 2019.

Op het moment van publicatie van deze jaarrekening bevindt de wereld zich in een zeer ernstige crisis veroorzaakt door het Corona virus. U leest hierover meer in het directieverslag.

Amsterdam, 29 april 2020
Namens de Raad van Commissarissen,

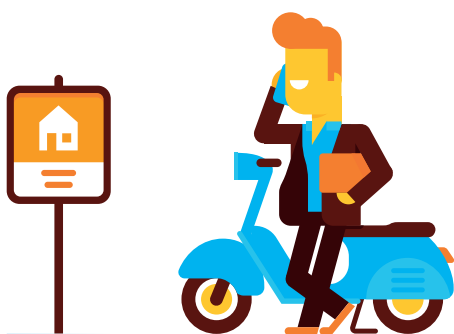
Marc Renne (voorzitter)

2019 in het kort



Forse groei aantal leads aan makelaars
tevens bezoekersaantallen hoger dan ooit

Nieuw directieteam geïnstalleerd
passend bij nieuwe strategie



Diverse nieuwe producten
die makelaars meer
marketingmogelijkheden geven



Succesvol stappen
gezet met het
**inrichten van
multidisciplinaire
klantteams**

Groei van de organisatie (fte)
en medewerkerstevredenheid toegenomen



**De tevredenheid over funda van
zowel de makelaar als de consument**
is flink toegenomen afgelopen jaar

2 Directieverlag

Het jaar 2019 was mijn eerste volledige kalenderjaar als CEO van funda. Het was een intensief jaar, met veel verandering, en tegelijkertijd een succesvol jaar. De financiële resultaten ontwikkelden zich positief en waren, deels gedreven door de markt, beter dan verwacht. Ook de bezoekersaantallen van consumenten en het aantal leads dat wij genereerden voor makelaars zijn verder gestegen. Meer makelaars dan ooit tevoren maakten gebruik van het funda-platform.

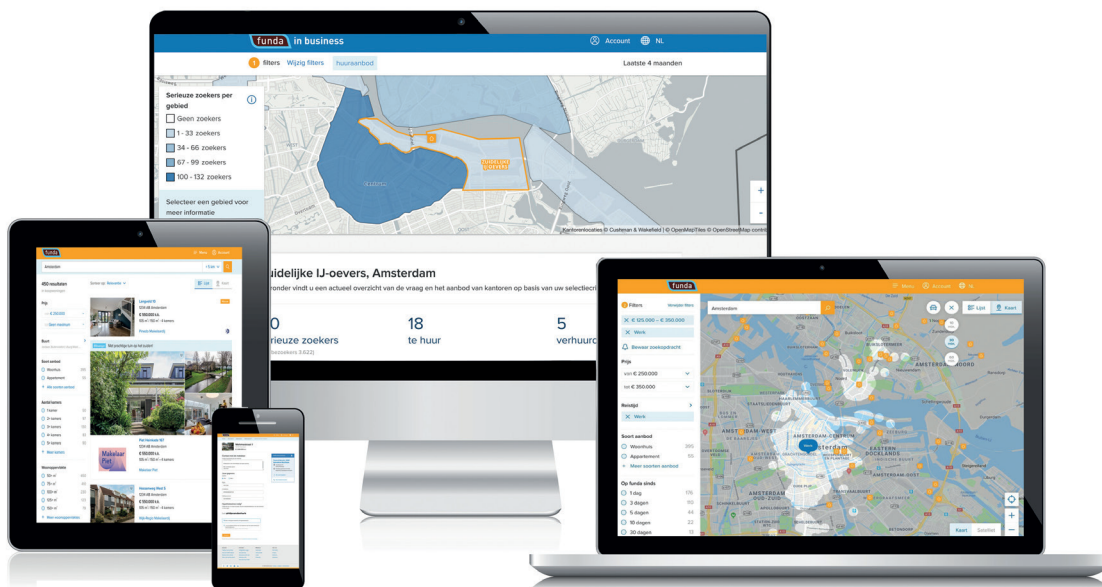
In het verlengde van de eind 2018 geformuleerde strategie zijn er in 2019 diverse wijzigingen in de organisatie doorgevoerd. Naast de invoering van multifunctionele klantteams is de meest in het oog springende de keuze voor een nieuwe inrichting van het managementteam in het voorjaar van 2019. Zowel qua rollen en verantwoordelijkheden als personele samenstelling. Dat is een impactvolle verandering geweest waardoor funda nu een managementteam heeft dat past bij haar nieuwe strategie en ambities.

In 2019 is er ook veel tijd en energie geïnvesteerd in het verder versterken van de relaties met onder andere de NVM Holding, de STAK en de certificaathouders. Daarnaast zijn er meer contactmomenten

met klanten geweest dan tevoren, zoals klantbezoeken, sessies bij funda op kantoor, prominente aanwezigheid op diverse vakbeurzen, de oprichting van verschillende industriegroepen, de Funda Connect Tour waar gedurende twee weken op vijf locaties in het land bijna duizend NVM makelaars op afkwamen en de lancering van het platform Voor makelaars. Centraal bij deze contacten staat dat funda zich vanuit het perspectief van de makelaars positioneert en verder ontwikkelt als het marketingplatform voor makelaars in Nederland.

De markt

De huizenmarkt stond in 2019 onverminderd onder druk. Huizen werden in 2019 (nog) sneller verkocht dan in 2018. Er is sprake van krapte en oververhitting. Dat heeft ook gevolgen voor het aanbod van koopwoningen en het aantal plaatsingen op funda – en daarmee onze omzet. Dat aantal plaatsingen is met name in de tweede helft van 2019 lager dan voorgaande jaren. Het is daarbij belangrijk te melden dat dit meer zegt over de markt dan over de positie van de organisatie. Ook in 2019 stond immers het grootste deel van de te koop staande woningen in Nederland op funda.



- Makelaar leads
- Vraagscan funda in business
- Blikvanger
- Zoeken op reistijd

De producten

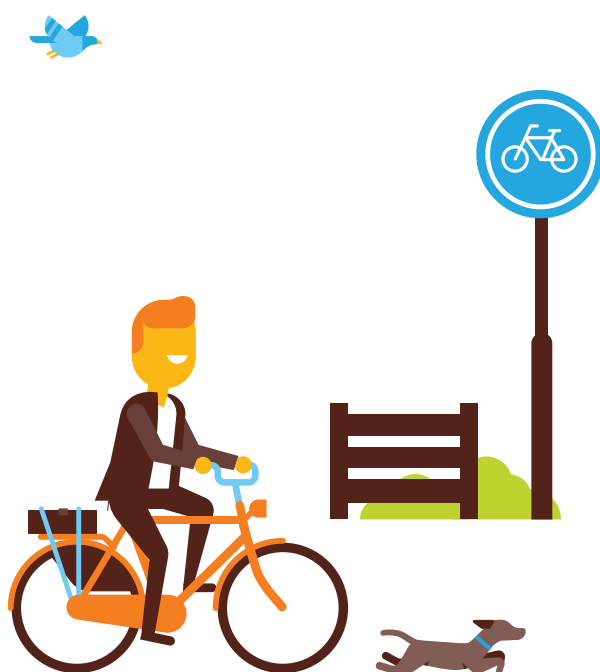
In 2019 zijn er vanuit de verschillende klantteams veel verbeteringen doorgevoerd op de website en in onze apps. Sommige klein en maar beperkt zichtbaar en anderen zeer in het oog springend. Er zijn diverse nieuwe producten en features gelanceerd. Voor consumenten hebben we het onder andere mogelijk gemaakt om naast reisafstand ook te zoeken op reistijd. Een veelgebruikte feature. Daarnaast kunnen woningzoekers sinds de zomer van 2019 op hun mobiele telefoon in real time notificaties ontvangen als er een passende woning te koop komt. Per maand versturen wij inmiddels tientallen miljoenen notificaties. De Waardecheck is verder uitgerold en wordt veelvuldig gebruikt door consumenten om een indicatie te krijgen van de waarde van hun woning. Dit product wordt hoog gewaardeerd. Eind 2019 hebben we bovendien ons nieuwe contentplatform gelanceerd, dat de consument met relevante informatie moet helpen in de zoektocht naar een nieuwe woning. Voor makelaars hebben we onder andere de Vraagscan gelanceerd bij funda in business waardoor ze beter inzage krijgen hoe de vraag naar bepaalde kantoor-ruimte zich ontwikkelt in verschillende regio's. We hebben in de loop van 2019 een nieuw product gelanceerd, onder de naam Blikvanger, om te koop staande woningen beter te kunnen promoten. Daarnaast hebben we in 2019 op een veelheid aan pagina's op de websites en in de apps het makkelijker gemaakt voor consumenten om contact op te nemen met een makelaar. Daarbij hebben we ook op diverse plekken de mogelijkheden voor makelaars om zich te profileren uitgebreid. Dit heeft sinds het voorjaar van 2019 geleid tot een forse groei van het aantal leads dat funda genereert voor makelaars. Niet alleen voor te koop staande woningen, maar ook voor potentiële aan- en verkoopopdrachten. Verder hebben wij in 2019 samen met Nieuw Wonen Nederland het initiatief genomen om daadwerkelijk een op data gebaseerd funda Huys te gaan bouwen. Dit als levend bewijs van een andere manier van ontwerpen en bouwen van woningen in Nederland waarbij de behoefte van de klant centraal staat.

In 2019 is het gezien de arbeidsmarkt in de regio Groot Amsterdam onverminderd lastig gebleken om vacatures (met name binnen het engineering team) in te vullen. Dit heeft gevolgen voor de beschikbare resources en daarmee het werk dat kan worden verzet. Kortom, we hadden in 2019 nog meer

progressie willen boeken met de ontwikkeling van onze producten. Wij verwachten dat deze krapte aan zal houden, maar hebben sinds de tweede helft van 2019 een recruitmentteam in vaste dienst dat hoopgevende resultaten boekt (zie later ook het groeiende personeelsbestand).

De implementatie van de nieuwe strategie

In de tweede helft van 2018 is er met behulp van een externe partij een strategiereview gedaan. Dit heeft geleid tot een nieuwe strategie die in 2019 leidend is geweest bij de keuzes die funda heeft gemaakt. Hierbij ligt voor een groot deel de focus op het verder versterken van de functie die funda als het leidende platform heeft voor consumenten (maar bij funda in business ook voor bedrijven) die op zoek zijn naar een nieuwe koopwoning, of nieuwe kantoor- of winkelruimte. Daarnaast investeert funda een groot deel van haar resources in het verder vergroten van de toegevoegde waarde die zij vanuit deze positie kan bieden als marketingpartner voor makelaars. Op basis van de resultaten uit onder andere het klantonderzoek onder consumenten (tevredenheid van 7,7 in 2018 naar 7,9 in 2019) en onder makelaars (van 7,2 in 2018 naar 7,5 in 2019) kan geconcludeerd worden dat ook op dit vlak positieve stappen zijn gezet die voor de verschillende klantgroepen zicht- en voelbaar zijn.



Eind 2018 is Strategie & Business Development opgericht, een nieuwe afdeling die direct rapporteert aan de CEO. Deze afdeling heeft zich in 2019 vooral gericht op het onderzoeken van de mogelijkheden om het consumentenplatform verder uit te bouwen. Het draait hierbij primair om het vergroten en verbreden van de toegevoegde waarde van funda door de hele klantreis, of *customer journey*. Gezien de ontwikkelingen in de markt ziet funda dit enerzijds als een kans om nog meer unieke toegevoegde waarde voor consumenten te gaan leveren en daarmee ook naar de toekomst toe gezonde financiële groei te kunnen realiseren. Anderzijds is deze verbreding noodzakelijk om ook op langere termijn de unieke positie die funda inneemt goed te kunnen verdedigen. In 2019 heeft de focus naar aanleiding van onderzoek en analyses vooral gelegen op de markt van de financiële dienstverlening, aangezien deze zowel vanuit strategisch als financieel perspectief het interessantst lijkt.

De organisatie

In overleg met de or en de rvc zijn diverse aanpassingen doorgevoerd in het managementteam van funda. Daarbij zijn alle klantcontactactiviteiten (met name marketing, sales en customersupport) samengebracht onder een nieuw gecreëerde functie: de Chief Commercial Officer. De verantwoordelijkheid voor productdevelopment is in de nieuwe opzet verdeeld tussen een verantwoordelijke voor het product (de Chief Product Officer) en een verantwoordelijke voor de technologie (de Chief Technology Officer). De rol van de Chief Financial Officer is uitgebreid met de verantwoordelijkheid voor juridische zaken, officemanagement en systemen en applicaties. Hierdoor zijn alle faciliterende afdelingen onder één verantwoordelijke in het managementteam samengebracht. Hiermee is een betere balans aangebracht in dit managementteam. Daarnaast is het een aangename bijkomstigheid dat met de personele invulling ervan dit team een betere reflectie is van het bedrijf, zowel qua leeftijd als internationale samenstelling.

In 2019 zijn verdere stappen gezet met het inrichten van multidisciplinaire klantteams. Deze zijn gedurende het jaar beter gaan functioneren en vormen de basis voor de toekomst van het bedrijf. Daarbij heeft funda intensief geïnvesteerd in het training en opleiden van de in 2018 gecreëerde

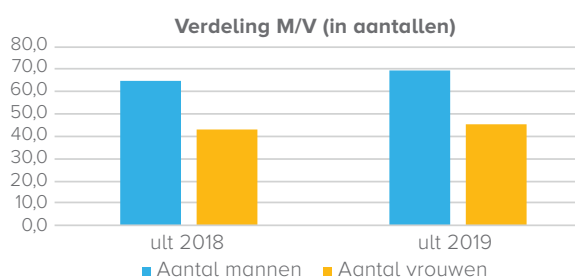
nieuwe laag van leads. Zo is er onder andere een Funda Leadership Programma ontwikkeld. Daarnaast zijn er een zestal Fundamentals geformuleerd die de gewenste cultuur en manier van werken omschrijven. Deze Fundamentals vormen belangrijke input voor recruitment, de verschillende trainingen en ook voor de performancereviews van medewerkers. Als laatste zijn er gedurende 2019 een aantal nieuwe specifieke functies gecreëerd die de organisatie verder moeten versterken, waaronder Head of Data, Agile Coach, Research Manager, Lead Engineer Core en Product & UX Leads.

Het personeel

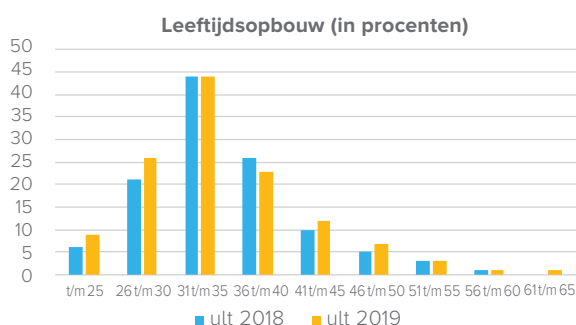
In 2019 is de organisatie gegroeid van 108.3 fte eind december 2018 naar 117 fte eind 2019. In 2019 hebben 26 medewerkers de organisatie verlaten (2018: 24) en kwamen 38 medewerkers ons versterken (2018: 28). Met 24% is het verloop in 2019 licht toegenomen (2018: 22%). Het kortlopend ziekteverzuim bedroeg in 2019 slechts 1,67% (2018: 1,85%). Eind 2019 is er zoals gebruikelijk een tevredenheidsonderzoek onder medewerkers uitgevoerd. De einduitslag was positief. Met een overall score van 7,8 en een NPS van > 50 was de score aanmerkelijk hoger dan voorgaande jaren (waarbij de tevredenheid onder de leads en managers binnen funda nog hoger was). Verder viel vanuit dit onderzoek op dat medewerkers zeer te spreken zijn over de nieuwe strategie en positief zijn over het nieuw geïnstalleerde managementteam. In 2019 is er in totaal negen keer vergaderd met de or – waarbij opgemerkt dient te worden dat er sinds de zomer van 2019 een nieuwe or is gekozen.



Evenals in 2018 is in 2019 de verhouding tussen mannen en vrouwen binnen funda 60:40. Eenzelfde verhouding zien we binnen funda als het gaat om leidinggevende functies.



De leeftijdsopbouw binnen het bedrijf blijft redelijk gelijk aan 2018. Bijna 35% van alle medewerkers zit in de leeftijdscategorie 31 t/m 35 jaar (2018: 38%). Van alle medewerkers heeft 81% een leeftijd t/m 40 jaar (in 2018: 84%).



Financiële resultaten

De omzet eindigde in 2019 ruim boven het budget en daarmee dus boven verwachting. Ten opzichte van 2018 steeg de omzet met 9,8% (2018 vs. 2017: +4,9%). Alle productgroepen lieten hierbij een stijging zien waarbij met name de advertentieomzet sterk boven de andere groepen uitsteeg. De omzet uit plaatsingen steeg ook, waarbij opgemerkt dient te worden dat dit vooral in de eerste helft van 2019 een positief effect had en dat dit voor een groot deel werd gedreven door het hoge aantal woningen dat in de markt te koop kwam (dat was met name in de eerste helft van 2019 positiever dan wij hadden aangenomen). Doordat overall de omzet harder steeg dan de kosten, steeg het resultaat voor belastingen ten opzichte van 2018 met 23,9% (2018 vs. 2017: +19,4%). Zowel de liquiditeitspositie als de solvabiliteitspositie van funda verbeterden in 2019 ten opzichte van 2018.

Kosten

Ten opzichte van 2018 stegen de kosten met 0,8% (2018 vs. 2017: -2,4%). De personeelskosten stegen in 2019 door uitbreiding van het personeelsbestand en doordat kosten van diverse medewerkers die gedurende 2018 in dienst traden in 2019 een volledig jaar op de lasten drukten. Met uitzondering van de directe verkoopkosten, die fors daalden door herziene afspraken met NVM en de leverancier van plattegronden, stegen de overige bedrijfskosten over vrijwel de gehele lijn, zei het op bescheiden schaal.

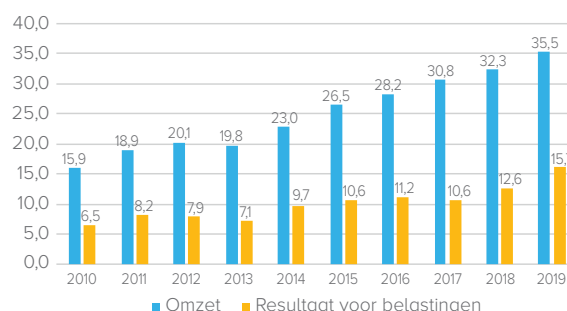
Afschrijvingslasten

De afschrijvingslasten op materiële vaste activa daalden ten opzichte van 2018, omdat de afschrijvingslast op investeringen in 2019 lager was dan de vrijvallende afschrijvingslasten uit oude jaren. Er waren geen afschrijvingen meer op immateriële activa.

Nettowinst

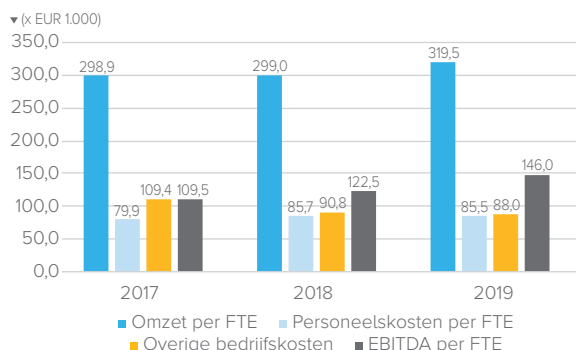
In 2019 steeg de nettowinst ten opzichte van 2018 met 24,1% (2018 vs. 2017: 18,4%). De belastingdruk op het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening was nagenoeg gelijk. In 2019 is een nieuwe vaststellings-overeenkomst met de Belastingdienst inzake de innovatiebox gesloten aangezien de vorige was opgezegd door de Belastingdienst, als gevolg van gewijzigde wetgeving. De nieuwe overeenkomst heeft een looptijd tot en met 2022 en biedt hetzelfde voordeel als de vorige overeenkomst.

Omzet en resultaatontwikkeling (x 1 miljoen)



Rentelasten en kredietfaciliteit

De financiële lasten zijn in 2019 sterk gedaald. In 2018 was er nog een kredietfaciliteit tot 1 juli van dat jaar, met de nodige kosten. In 2019 was er geen kredietfaciliteit meer.



In 2019 is de omzet per fte met 6,8% gestegen ten opzichte van 2018 (in 2018 hetzelfde niveau als in 2017). De personeelskosten per fte bleven nagenoeg gelijk (2018 vs. 2017: +7,3%). De overige bedrijfslasten per fte lieten een daling zien van 3,1% (2018 vs. 2017: -17%). Per saldo steeg de EBITDA per fte met 19,2% (2018 vs. 2017: +11,8%).

ACM

Eind 2019 heeft de ACM funda gevraagd mee te werken aan een dialoog over verboden huurbemiddelingskosten. Funda is de dialoog aangegaan en heeft een verkennende meeting gehad met de ACM. Naar aanleiding hiervan zal funda een klein aantal wijzigingen doorvoeren op haar platform om de consument bewuster te maken van verboden kosten bij huurbemiddeling.

Privacy

Eind 2019 heeft funda wederom een externe privacy-audit laten uitvoeren om haar privacy *compliance* blijvend te kunnen monitoren. Samengevat is de conclusie dat funda een hoog niveau van *compliance* kent in vergelijking tot andere organisaties in de markt. Op een paar punten zijn aanbevelingen gedaan voor verbetering. Deze verbeterpunten stroken grotendeels met funda's eigen plannen en zullen dan ook voor het merendeel worden meegenomen in de planning voor 2020.

Daarnaast heeft de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) funda eind 2019 verzocht inlichtingen te verschaffen over phishing. Zoals veel bedrijven heeft ook funda in 2019 last gehad van phishing gericht op makelaars en verhuurbemiddelaars die aangesloten zijn bij het platform. Funda speelt hierop in door beveiligingsmaatregelen aan te scherpen en gebruikers van het platform doorlopend voor te lichten. Funda heeft de

AP van de gevraagde inlichtingen voorzien en zal de AP conform verzoek eind Q1 2020 een laatste update geven over de aanscherping van funda's beveiligingsmaatregelen. Daarnaast heeft de AP verschillende websites – waaronder funda.nl – een aanbeveling gedaan over het vragen van toestemming voor het plaatsen van tracking cookies. Het doorvoeren van die aanbeveling stond reeds op de roadmap voor 2020 en is inmiddels doorgevoerd.

Nu funda de AP van alle gevraagde informatie heeft voorzien en de nodige maatregelen heeft getroffen (en doorlopend zal blijven treffen) om de privacy van de gebruikers van het platform nog beter te kunnen waarborgen, verwachten wij geen negatieve consequenties in dat verband. De AP zal ook in 2020 waar nodig adequaat worden geïnformeerd.

Onzekerheden en risico's voor 2020

VBO Makelaar heeft samen met enkele individuele makelaars Funda B.V. en later ook Funda Real Estate B.V. in een juridische procedure betrokken. NVM heeft zich later in de procedure, die voornamelijk mededingingsrechtelijk van aard is, gevoegd. In het kort vordert VBO Makelaar namens haar leden primair toegang tot funda op gelijkwaardige voorwaarden als NVM leden. Tegen het op 23 maart 2018 gewezen vonnis van de rechtbank Amsterdam, waarin kort gezegd werd geoordeeld dat Funda Real Estate B.V. weliswaar een machtspositie had maar deze niet heeft misbruikt, heeft VBO Makelaar hoger beroep ingesteld dat begin 2020 zal dienen.

Voorts is eind 2019 de juridische procedure die KMH VHS B.V. tegen Funda Real Estate B.V. had aangespannen wegens het beëindigen van de samenwerking in het kader van de Adreswijzigingsdienst, in het voordeel van funda uitgevallen. De vorderingen van KMH VHS B.V. zijn afgewezen. Funda verwacht niet dat KMH VHS B.V. hoger beroep in zal stellen tegen dit vonnis. Indien dat wel het geval is, ziet funda dit met vertrouwen tegemoet.

In onze opinie zijn overige operationele, financiële en juridische risico's, risico's van commerciële verplichtingen of aansprakelijkheden welke een materieel gevolg zouden kunnen hebben voor de jaarrekening, tot een minimum beperkt.

Blik op de toekomst: investeren in de marktplaatspositie die funda heeft

In 2019 is de focus meer en meer komen te liggen op het verder versterken van de core van funda; het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Eind 2019 zijn de strategie en focus voor 2020 bepaald en gedeeld met de medewerkers in het bedrijf. Daarbij blijft onze bestaande focus onverminderd van kracht. Wij willen het grootste consumentenplatform op het gebied van onroerend goed zijn en blijven. Vanuit die positie kunnen wij makelaars in Nederland het beste marketingplatform bieden. Gezien de verdere digitalisering in de markt zal funda zichzelf op diverse vlakken moeten verbeteren om haar sterke marktpositie te behouden – en te verdienen. De onafhankelijke positie van funda als vennootschap is ook naar de toekomst toe van groot belang om deze strategie succesvol en op een verantwoorde wijze te realiseren.

De focus zal in 2020 onder andere liggen op het bieden van meer en relevantere content en data, het verder verbeteren van de zoekfunctionaliteiten alsook het verbeteren van de kwaliteit en kwantiteit van de leads die funda levert aan makelaars. Verder zal funda zich gedurende 2020 vanuit haar afdeling Strategie & Business Development gaan verdiepen in een aantal specifieke marktsegmenten, zoals nieuwbouw, vrijesectorhuur en flexibele kantoorruimte. Segmenten die van belang zijn voor de breedte van onze platformen, maar ook waar de makelaar momenteel een bescheidener rol speelt dan in het coresegment van funda.

Bovenstaande vraagt niet alleen verdere investeringen in onze producten en uitbreiding van de verschillende teams, maar zal ook op diverse vlakken investeringen in de infrastructuur van funda vragen, die op diverse vlakken weliswaar robuust maar verouderd is. Dit zal tot gevolg hebben dat de kosten in 2020 zullen stijgen.

Eind 2019 was onze verwachting dat het aantal woningen dat in 2020 te koop zou komen min of meer gelijk zou zijn aan het aantal te koop staande woningen in 2019. Dit aantal bepaalt in grote mate de omzetverwachting van funda. Ten tijde van het schrijven van dit verslag (april 2020) zitten wij echter midden in de onzekerheid rond het Corona-virus. Dat geeft veel onzekerheid in de wereld, in de economie en dus ook voor klanten. Uiteraard zullen wij deze

ontwikkelingen zeer nauwlettend volgen en waar nodig onze plannen aanpassen. Het maakt echter dat het op dit moment bijzonder lastig is concrete uitspraken te doen over onze financiële verwachting voor 2020. Gezien de sterke markt- en financiële positie die wij hebben maken wij ons echter geen zorgen over de continuïteit van de onderneming.

Als laatste verwacht funda in 2020 onverminderd haar ambities om meer toegevoegde waarde in de klantreis te bieden te gaan concretiseren. Hiermee zal funda de transitie van de sterke marktplaats die zij is naar het unieke en bredere platform dat zij kan worden verder inzetten. Niet alleen is dit belangrijk vanuit strategisch perspectief, maar ook om funda naar de toekomst toe vanuit financieel perspectief verder te kunnen laten groeien. Daar waar nodig zullen de aandeelhouders hier tussentijds over worden geïnformeerd.

Funda voldoet sinds 2018 aan de voorwaarden van het structuurregime. Dit is ook aan de Kamer van Koophandel gemeld.

Amsterdam, 29 april 2020

Namens de directie van funda,

Quintin Schevernels
Algemeen Directeur

3 Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

3.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

Bedragen in euro's

	2019	2018
Vaste activa		
Immateriële vaste activa (1)	-	-
Materiële vaste activa (2)	733.829	1.117.189
	<u>733.829</u>	<u>1.117.189</u>
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa (3)	4.199.802	3.402.547
Liquide middelen (4)	20.986.098	15.933.117
	<u>25.185.900</u>	<u>19.335.664</u>
	<u>25.919.729</u>	<u>20.452.853</u>

Bedragen in euro's

	2019	2018
Groepsvermogen (5)		
Geplaatst en gestort aandelen kapitaal	8.750.000	8.750.000
Agio reserve	7.104.799	7.104.799
Overige reserves	(6.319.903)	(9.649.208)
Wettelijke reserve	-	-
Resultaat boekjaar	12.672.249	10.211.978
	<u>22.207.145</u>	<u>16.417.569</u>
Vlottende passiva (6)		
Overige schulden en overlopende passiva	3.712.584	4.035.284
	<u>25.919.729</u>	<u>20.452.853</u>

3.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

Bedragen in euro's

	2019	2018
Netto omzet (8)	35.460.533	32.293.773
Lonen, salarissen & sociale lasten (9)	9.488.028	9.257.963
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa (10)	542.373	567.441
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (11)	3.886	6.148
Overige bedrijfskosten (12)	9.769.802	9.810.764
Som der bedrijfslasten	19.804.089	19.642.316
Financiële baten en (lasten) (13)	-	(19.890)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	15.656.444	12.631.567
Belastingen (14)	2.984.195	2.419.589
Resultaat na belastingen	12.672.249	10.211.978

4 Overige gegevens

Verklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Funda B.V.

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2019 (hierna 'de samengevatte jaarrekening') van Funda B.V. te Amsterdam is ontleend aan de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening 2019 van Funda B.V.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Funda B.V. op basis van de grondslagen zoals beschreven in punt 3.4 in de toelichting.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. De samengevatte geconsolideerde balans per 31 december 2019.
2. De samengevatte geconsolideerde winst-en-verliesrekening over boekjaar 2019.

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Funda B.V. en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 29 april 2020.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Funda B.V. in onze controleverklaring van 29 april 2020.

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de samengevatte jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in punt 3.4 van de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening van Funda B.V.

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

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Amsterdam, 29 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. C.A.M. Renne RA

Colofon

Funda B.V.

Postbus 94591
1090 GN Amsterdam
T 020 5618200
F 020 5618201
funda.nl

Productie

Rijser Studio Print Druk, Purmerend

