Verkort jaarverslag 2008

Funda N.V. - Amsterdam

Verslag

		Pagina
1	Verslag Raad van Commissarissen	3
2	Directieverslag	5
3	Geconsolideerde jaarrekening	
3.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2008	9
3.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008	11
4	Accountantsverklaring	12

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1 Verslag Raad van Commissarissen

De gehele Raad van Commissarissen (RvC) is benoemd op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) op 25 maart 2008. De RvC heeft drie leden en bestaat sindsdien uit Daniel Ropers, Jan Houwert en Gerard Cremers, voorzitter.

Gedurende het vervolg van het jaar heeft de RvC zijn taken verricht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de statuten van Funda N.V. en toezicht gehouden op en advies uitgebracht aan de directie.

De RvC heeft vijf keer vergaderd met de directie. De leden van de RvC waren allen bij deze vergaderingen aanwezig. Dit overleg met de directie heeft altijd plaatsgevonden in een open en constructieve sfeer. Daarnaast is veel informeel overleg gepleegd tussen individuele leden van de RvC en het funda team en de aandeelhouders NVM, Stichting Administratie Kantoor Funda NV en Wegener. De voorzitter van de RvC heeft, naast telefonisch overleg, regelmatig overleg met de directeur.

In de vergaderingen kwam een aantal vaste onderwerpen aan de orde, waaronder de operationele performance en plannen voor verbeteringen, de financiële resultaten, de marktpositie in relatie tot concurrenten, en investeringsplannen (met name gericht op verbeteringen of toevoegingen van functionaliteit aan de websites).

De RvC heeft veel van zijn tijd besteed aan de onderlinge verhouding tussen funda en de meerderheidsaandeelhouder NVM. De kwaliteit van deze relatie is doorslaggevend voor het slagen of falen van funda's strategie. Naast haar rol als aandeelhouder is de NVM tevens belangenbehartiger van funda's grootste klant (de NVM makelaar) en hoofd data leverancier. De combinatie van deze rollen en de zeer nauwe operationele vervlochtenheid van de organisaties heeft de samenwerking op sommige momenten op de proef gesteld en de realisatie van sommige projecten vertraagd. Daarnaast is veel gesproken over de strategische positie van funda en de wijze waarop deze behouden zou kunnen blijven.

De financiële berichtgeving werd getoetst aan de budgetten en was betrouwbaar en op tijd.

Het RvC Reglement en het Directie Reglement zijn meerdere keren besproken en de RvC heeft de gewijzigde documenten goedgekeurd op 23 juli.

In juli 2008 heeft de RvC de halfjaarresultaten besproken.

In december 2008 heeft de RvC het budget voor 2009 besproken.

Op 27 januari 2009 heeft de RvC het budget voor 2009 goedgekeurd.

Tijdens diezelfde vergadering van 27 januari 2009 heeft de RvC tevens de jaarrekening uitgebreid besproken met de directie en de accountants na kennis te hebben genomen van de goedkeurende verklaring van de accountants. De RvC kan zich verenigen met de inhoud van de jaarrekening en stelt de AVA voor de

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

jaarrekening van 2008 vast te stellen. Tevens verzoekt de RvC de aandeelhouders te besluiten tot décharge van de directie voor het in 2008 gevoerde beleid en van de RvC voor het gehouden toezicht.

Tot slot wil de RvC dank en waardering uitspreken aan de directie en alle medewerkers voor hun inzet en geleverde prestaties in 2008.

Amsterdam, 27 januari 2009
Namens de Raad van Commissarissen

Gerard Cremers
Voorzitter

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2 Directieverslag

Funda is weer in normaal vaarwater gekomen na het plotse vertrek van de voltallige directie begin 2007 en een bewogen interim periode. Funda bleef ook in 2008 met grote voorsprong de nummer 1 huizensite, en heeft wederom een gezonde winst gemaakt.

Directie

In maart begon Joep Ketelaar als nieuwe Algemeen Directeur. Hij volgde Robert van Veelen op die ruim een jaar had waargenomen als Ad Interim directeur. Thijs Vieleers werd benoemd tot directeur Product & Business Development (niet statutair).

Missie

Een strategische heroriëntatie in 2007, goedgekeurd begin 2008, leidde tot een hernieuwde focus op kernvaardigheden. Funda kreeg tevens een nieuwe missie:

"Funda brengt vraag en georganiseerd aanbod van onroerend goed bij elkaar, voor particulier en bedrijfsonroerend goed. Funda is de nummer 1 onroerend goed website in Nederland en is de essentiële informatiebron voor particulieren en bedrijven voor, tijdens, en na de transactie. Vanwege de sterke verbondenheid met de NVM en haar leden zullen zij ook in de toekomst een voorkeurspositie behouden."

Nummer 1 marktpositie

Funda heeft haar onbetwiste nummer 1 marktpositie behouden in 2008. Enkele wapenfeiten:

- Funda werd uitgeroepen tot beste en populairste huizensite door The People's Choice
- Funda kwam als beste uit de bus in een gebruikersonderzoek van Vereniging Eigen Huis
- Funda kreeg 9,5 miljoen bezoeken per maand in 2008 (18% meer dan in 2007) en 235 miljoen page views per maand (10% meer dan in 2007)
- Funda's spontane en top-of-mind naamsbekendheid is gegroeid naar 93% (was 84% in 2007)*
- 86% van de huizenverkopers geeft de voorkeur aan funda om een woningadvertentie te plaatsen (was 82% in 2007); de eerstvolgende concurrent scoort 3%*

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- Huizenkopers hebben hun gekochte woning in 67% van de gevallen op funda gevonden (was 60% in 2007); de eerstvolgende concurrent scoort 4%*
- Huizenverkopers en huizenzoekers geven funda een 8,2 (was 8,0 in 2007), veruit het hoogste cijfer uit een lange lijst met concurrenten*

Omzetontwikkeling

Na een strategische heroriëntatie in 2007 heeft funda een aantal activiteiten stopgezet (funda Vakantiehuizen, funda Design, funda Finance); dit had een negatieve impact op de omzet in 2008 van EUR 600k in vergelijking met 2007. Desondanks is de totale omzet in 2008 licht gegroeid van 11,5 miljoen naar EUR 11,6 miljoen.

De omzet van objectdiensten (waaronder betaalde plaatsingen en *upgrades*) is sterk gegroeid. Tophuis, video en basisplaatsingen op funda-in-business zijn sterke groeiers gebleken.

De omzet van advertenties (algemeen) is gedaald. Deze daling wordt voor een groot deel verklaard door het ontbreken van de traditionele restbudgetten bij grote adverteerders, met name financiële dienstverleners, in het laatste kwartaal van het jaar, als gevolg van de kredietcrisis.

De omzet van de samenwerking met Independer met betrekking tot hypotheken bleef achter bij de verwachtingen.

NVM Makelaars

De kwaliteit van de relatie tussen funda en NVM makelaars is van cruciaal belang voor de toekomst van het bedrijf. Daarom heeft funda een eerder lopend onderzoek waarin die relatie wordt gemeten hervat in 2008. Makelaars zijn ook in 2008 zeer tevreden geweest met de dienstverlening van funda—85% geeft aan funda een aanwinst te vinden voor hun werk als NVM makelaar.

Daar bovenop heeft funda in 2008 wederom zeer uitgebreid contact gehad met makelaars. Een kleine greep uit het jaar: tientallen interactieve workshops, afdelingspresentaties, regiobijeenkomsten gezamenlijk met de NVM, gebruikersgroepen voor verschillende onderwerpen, presentaties voor afdelingsvoorzitters en vakgroepbesturen, en natuurlijk vele individuele kantoorbezoeken. Dergelijke sessies helpen funda een goed beeld te krijgen en behouden van wat er leeft bij de makelaars en wat zij verwachten van funda.

Dit is van groot belang: NVM makelaars zijn funda's grootste klant. Omzet van makelaars (exclusief omzet van de NVM vereniging) is in 2008 sterk gegroeid van EUR 5,6 miljoen naar EUR 6,8 miljoen, een groei van ruim 20%. Het aantal makelaars dat betaalde producten afnam bij funda is gegroeid met 135 in 2008 naar 2590. De gemiddelde omzet per makelaar is gegroeid van EUR 2300 naar EUR 2600.

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Funda heeft begin 2008 haar tariefstelsel voor objectdiensten aangepast. Het nieuwe stelsel maakt onderscheid tussen makelaars- en consumententarieven en heeft als effect dat makelaars meedelen in de opbrengsten van dergelijke producten. Dit verklaart ten dele de sterke groei van de objectdiensten.

Productverbeteringen

In 2008 zijn de ICT werkzaamheden voor een groot deel in eigen beheer gebracht, waardoor de operatie efficiënter is geworden en de kennis beter gewaarborgd. Daarnaast is de stabiliteit en performance van de infrastructuur verbeterd ten opzichte van 2007 en voorzag deze in de verdere groei in bezoek en functionaliteit.

Een aantal nieuwe online producten is in 2008 gelanceerd, waaronder:

- Nieuwbouw: Om haar marktaandeel te vergroten heeft funda in september een volledig vernieuwd nieuwbouw programma gelanceerd. Hierbij is zowel de presentatie als de invoer van projecten en objecten sterk verbeterd. Daarnaast zijn de tarieven substantieel verlaagd. Dit leidde in drie maanden tot een verdubbeling van zowel het bezoek als het aantal projecten op de funda nieuwbouw website.
- Objectinformatie: door het gehele jaar heeft funda diverse objectkenmerken toegevoegd waaronder eigendomsituatie, parkeergelegenheid, prijswijzigingen en looptijden. Met deze informatie helpt funda bezoekers bij hun beoordelingen van objecten en wordt de hoogwaardige kwaliteit van de informatie en dienstverlening van de NVM en haar leden benadrukt.
- Video: in navolging van een internetbrede groei van online video, is het aantal video's op funda sterk toegenomen. Om deze trend verder te versnellen heeft funda de wijze van publiceren sterk vergemakkelijkt en tevens de presentatie van de video's sterk verbeterd.
- Zoeken op kaart: Funda heeft de presentatie van objecten op kaart en de navigatie ervan substantieel verbeterd. Dit is gelanceerd in januari 2009.
- Niet-NVM aanbod: Voorbereidingen zijn getroffen om niet-NVM aanbod sterk verbeterd te presenteren en minder afhankelijk te zijn van de zogenaamde spidering technologie. Dit zal gelanceerd worden begin 2009.

Organisatie

Funda heeft haar interne organisatie versterkt op een aantal gebieden. In 2007 is funda gestart met het versterken van het interne development team met als doel om de aansturing van externe ontwikkelteams te verbeteren en ontwikkeling voor een groter deel in eigen beheer te kunnen uitvoeren. Dit proces is in 2008 volbracht. Het verkoopteam is in 2007 sterk uitgebreid om beter profijt te trekken van de groeiende online advertentie markt. Inmiddels is het team volledig ingewerkt en actief met de marktbewerking voor de diverse segmenten. Funda heeft een business intelligence medewerker aangesteld om beter inzicht te krijgen in de operationele performance van het bedrijf. De eerste resultaten zijn hiervan reeds beschikbaar.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Ook in 2008 is veel aandacht besteed aan het personeel. De betrokkenheid en inzet van de funda mensen is zeer sterk, hetgeen door directie en management als zeer waardevol wordt gezien.

De directie heeft de samenwerking met de Raad van Commissarissen en de aandeelhouders als zeer positief en constructief ervaren.

Verwachtingen voor 2009

De huizenmarkt is in het vierde kwartaal van 2008 snel verslechterd. Het aantal verkooptransacties is sterk afgenomen in vergelijking met vorige jaren. Consumentenvertrouwen in de huizenmarkt is in zeer snel tempo bijzonder ver gedaald. Hypotheekverstrekkers stellen hogere eisen aan kopers. De directie verwacht een negatieve impact op de omzet van de huidige portfolio van objectdiensten en advertenties voor 2009.

Desalniettemin heeft de directie vertrouwen in de toekomst. Funda's marktpositie en financiële positie zijn ijzersterk. Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod is des te belangrijker in economisch slechte tijden. Er is een sterke behoefte bij partijen voor expertise en hulp in het verkoop- en verhuurproces.

De directie heeft tevens hoge verwachtingen van een een aantal nieuwe producten voor makelaars en adverteerders. Deze zullen worden geïntroduceerd in de eerste helft van 2009.

Tot slot dankt de directie alle NVM makelaars voor de goede samenwerking in 2008. Ook in 2009 zal funda onverminderd blijven luisteren naar de wensen van de NVM leden om gezamenlijk de dienstverlening richting haar klanten verder te optimaliseren.

Amsterdam, 27 januari 2009
Namens de Directie

Joep Ketelaar
Algemeen directeur

* Heliview, Makelaardij Monitor 2008, Benchmark Huizensites, 28 oktober 2008

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3 Geconsolideerde jaarrekening

3.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2008

(voor resultaatverdeling)

Bedragen in euro's		31-12-08		31-12-07
Vaste activa				
Immateriële vaste activa		1,981,153		1,760,203
Materiële vaste activa				
Inventaris & verbouwing	134,982		162,157	
Computers & infrastructuur	421,489		569,237	
		556,471		731,394
		2,537,624		2,491,597
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	1,153,330		1,523,861	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	195,263			
Overige vorderingen en overlopende activa	1,025,663		1,092,170	
		2,374,256		2,616,031
Liquide middelen		8,421,814		8,095,658
		10,796,070		10,711,689
		13,333,694		13,203,286

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Bedragen in euro's		31-12-08		31-12-07
Groepsvermogen				
Gestort en opgevraagd kapitaal	8,671,250		8,671,250	
Agioreserve	7,183,549		7,183,549	
Overige reserves	6,041,281-		5,376,681-	
		9,813,518		10,478,118
Resultaat lopend boekjaar		1,557,269		430,400
		11,370,787		10,908,518
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	346,339		794,474	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		5,671	
Overige schulden en overlopende passiva	1,616,568		1,494,623	
		1,962,907		2,294,768
		13,333,694		13,203,286

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008

Bedragen in euro's	2008	2007
Netto omzet	11,597,264	11,390,025
Overige bedrijfsopbrengsten	-	75,000
Som der bedrijfsopbrengsten	11,597,264	11,465,025
Personeelskosten	2,568,195	3,113,726
Afschrijvingen op immateriele en materiele vaste activa	750,465	431,397
Overige waardeverminderingen immateriele en materiele vaste activa	216,828	20,920
Overige bedrijfskosten	6,275,238	7,684,703
Som der bedrijfslasten	9,810,726	11,250,746
Financiele baten en (lasten)	294,978	366,231
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2,081,516	580,510
Belastingen	524,245-	150,110-
Resultaat na belastingen	1,557,271	430,400

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Thomas R. Malthusstraat 5
1066 JR Amsterdam
Postbus 90357
1006 BJ Amsterdam
Telefoon (020) 568 66 66
Fax (020) 568 68 88
www.pwc.com/nl

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Funda N.V.

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de verkorte jaarrekening

Opdracht

Wij hebben gecontroleerd of de in dit verslag op pagina 9 tot en met 11 opgenomen gegevens in de verkorte jaarrekening van Funda N.V. te Amsterdam over 2008 op de juiste wijze zijn ontleend aan de door ons gecontroleerde jaarrekening 2008 van Funda N.V. Bij die jaarrekening hebben wij op 2 februari 2009 een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van de verkorte jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2008 van Funda N.V. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de verkorte jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de verkorte jaarrekening op de juiste wijze is ontleend aan de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel is de verkorte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten op een juiste wijze ontleend aan de jaarrekening.

Toelichting

Wij vestigen er de aandacht op dat voor het inzicht dat vereist is voor een verantwoorde oordeelsvorming omtrent de financiële positie en de resultaten van de entiteit en voor een toereikend inzicht in de reikwijdte van onze controle de verkorte jaarrekening dient te worden gelezen in samenhang met de volledige jaarrekening, waaraan deze is ontleend, alsmede met de door ons daarbij op 2 februari 2009 verstrekte goedkeurende accountantsverklaring. Deze toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Amsterdam, 2 februari 2009
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. J.L. Sebel RA, Partner

PricewaterhouseCoopers is de handelsnaam van onder meer de volgende vennootschappen: PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287) en PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289). Op diensten verleend door deze vennootschappen zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam en ook in te zien op www.pwc.com/nl.