

JAARVERSLAG 2018

PARKING FUND
NEDERLAND V

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**PARKING FUND NEDERLAND V (FGR)
EINDHOVEN**

Jaarverslag 2018

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2018	15
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2018	17
2.3	Kasstroomoverzicht over 2018	18
2.4	Toelichting op de jaarrekening	19
2.5	Toelichting op de balans	30
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	41

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	45
3.2	Zeggenschapsrechten	46
3.3	Belangen van bestuurders	46
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47

1. BESTUURSVERSLAG

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het fonds

Parking Fund Nederland V (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 27 juni 2016 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven.

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het Object (drie parkeergarages).

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer BV, een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden.

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

De Beheerder van het Fonds maakt gebruik van de gedragscode van Holland Immo Group B.V. Deze interne gedragscode beoogt directie en medewerkers meer bewust te maken van ethisch handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen samen met mevrouw M.F.H. Goesten, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancieringen. Parking Fund Nederland V heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door TCS Depositary B.V. (Bewaarder) uit Maarsbergen.

De Bewaarder houdt toezicht op het Fonds en haar Beheerder. De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Boekjaar en jaarcijfers

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Fiscale positie

In de Voorwaarden is opgenomen dat Participanten hun Participaties slechts kunnen vervreemden aan het Fonds zelf (door ze aan te bieden aan de Beheerder) of aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn. Naar huidig Nederlands fiscaal recht wordt het Fonds hierdoor als een "besloten fonds voor gemene rekening" beschouwd. Een besloten fonds voor gemene rekening is "fiscaal transparant" voor Nederlandse vennootschaps- en dividendbelastingdoeleinden, hetgeen betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (of onderworpen is aan een andere belastingheffing naar de winst) en dat uitkeringen door het Fonds niet onderworpen zijn aan de heffing van dividendbelasting. Bezittingen, schulden en resultaten van het Fonds worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten naar evenredigheid van hun Participaties.

Kenmerken van het Fonds

Parking Fund Nederland V is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 27 juni 2016 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft 1.211 Participaties uitgeven van €10.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting Parking Fund Nederland V (Stichting) in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk, welke is neergelegd in de Fondsvoorwaarden. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2018 en vooruitzichten voor 2019

Volgens voorlopige cijfers van het Centraal Planbureau over de eerste 11 maanden van 2018 laat de economie in Nederland in 2018 een groei zien van 2,6% (2017: 2,9). De werkloosheid is met 1%-punt gedaald tot 3,9% van de beroepsbevolking (2017: 4,9%), het laagste niveau sinds 2001. Ook bij de consumptieve bestedingen van de huishoudens en de export is een gezonde groei te zien met respectievelijk 1,8% (2017: 2,2%) en 5,4% (2017: 5,7%). Deze positieve ontwikkelingen worden mede veroorzaakt door een groei van de wereldeconomie (bron: Centraal Planbureau: www.cpb.nl/publicatie/decemberraming-2018-economische-vooruitzichten-2019).

Na de groeipercentages van 2,9% in 2017 en 2,6% in 2018 is de piek van de groei achter de rug. De groei vlakt af. De onzekerheden die de economie negatief kunnen beïnvloeden, blijven groot. In het buitenland gaat het om de ontwikkelingen rondom het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China, de Brexit, de Italiaanse begroting en de demonstraties in Frankrijk. In Nederland kan de groei lager uitvallen als geplande overheidsuitgaven niet doorgaan. Ook de groei van de werkgelegenheid zal afvlakken. Wel zal de werkloosheid in 2019 verder dalen naar 3,6%. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de hogere inflatie loopt de contractloonstijging op. Naast de loonkostenstijging dragen hogere huurprijzen en een verhoging van de indirecte belastingen bij aan de oplopende inflatie. De overheid heeft volgend jaar voor het derde jaar op rij een overschot op de begroting van 1,0% bbp of meer. Het begrotingssaldo dat geschoond is voor de stand van de conjunctuur, daalt in 2019 echter naar een tekort van 0,2% bbp (bron: Centraal Planbureau: www.cpb.nl/publicatie/decemberraming-2018-economische-vooruitzichten-2019).

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft twee nieuwe openbare parkeergarages en een bestaande ondergrondse openbare parkeergarage, nader aangeduid als:

- nieuwe op 2 mei 2018 opgeleverde openbare parkeergarage Amstelstation te Amsterdam, met 171 parkeerplaatsen, gelegen aan het Julianaplein 32, 1037 DN Amsterdam, huurder van de parkeergarage bij oplevering is Q-park met een initiële huurtermijn van 15 jaar;
- nieuwe openbare parkeergarage Fenix te Rotterdam, met 227 parkeerplaatsen op niveau 0 tot en met niveau 4, gelegen aan de Veerlaan 9, 3072 AN Rotterdam, huurder van de parkeergarage bij oplevering, naar verwachting tweede kwartaal 2019, is Q-park met een initiële huurtermijn van 20 jaar;
- bestaande ondergrondse openbare parkeergarage met circa 600 parkeerplaatsen, gelegen aan de Koningskade 1, 2594 AA Den Haag, huurder van de parkeergarage is tot en met 31 december 2020 APCOA Parking Nederland B.V. Met ingang van 1 januari 2021 zal Q-Park de exploitatie overnemen met een initiële huurtermijn van 25 jaar.

Voor de nieuwe openbare parkeergarages wordt tot datum oplevering huurgaranties ontvangen. De totale fondsinvestering bedraagt € 22.610.000 conform Prospectus.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij de ABN Amro Bank N.V. met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2018 ad €10.097.709. De hypothecaire lening kent een vaste rente van 2,73% gedurende 7 jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 juli 2023.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2018

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2018 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 2018.

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Opbrengsten		
Huuropbrengsten	1.314.607	1.344.362
Erfpachtcanon	-7.835	-7.984
Rentebaten liquiditeitsreserve	13	1.425
Totaal opbrengsten	1.306.785	1.337.803
Kosten		
Rentekosten (hypothecaire financiering)	278.444	319.905
Groot-/casco onderhoud en VvE bijdragen	39.163	39.163
Zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurderiving	69.272	65.025
Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	19.719	20.165
Fondskosten	52.965	65.744
Totaal kosten	459.563	510.002
Exploitatieresultaat	847.222	827.801
Exploitatie rendement *)	7,0%	6,8%
Aflossing	-131.248	-131.250
Toevoeging uit liquiditeitsreserve	4.571	-
Beschikbaar voor winstuitkering	720.545	696.551
Direct rendement*)	6,0%	5,8%

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De huuropbrengsten liggen ten gevolge van een lagere inflatie en dientengevolge lagere indexering van de huur met €1.314.607 onder de Prospectus prognose (€1.344.362).

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

De rentekosten van de hypothecaire financiering liggen met €278.444 onder de Prospectus prognose (€319.905). Vanaf de start van het Fonds kennen de leningcondities voor de eerste zeven jaar een lager rentetarief (welke gefixeerd is op 2,73%) dan waarvan in het Prospectus nog werd uitgegaan, namelijk 3,1%. Deze lagere rente zal gedurende de eerste zeven jaar een blijvend gunstig effect op het exploitatierendement hebben. De zakelijke lasten OZB zijn hoger dan geprognosticeerd doordat de kosten van OZB parkeergarage "Amstel Station" van 2017 dit jaar zijn verantwoord. De overige fondskosten zijn daarentegen lager dan geprognosticeerd wat veroorzaakt wordt door lagere taxatiekosten en lagere kosten externe verslaggeving. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 7,0% boven de Prospectus prognose (6,8%).

Waardeontwikkeling portefeuille in 2018

De beleggingsobjecten hebben ultimo 2018 een taxatiewaarde van €22.790.000 k.k. en zijn ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2017 toegenomen (2017: €22.085.000 k.k.) met 3,2%.

Winstuitkering over 2018

Over 2018 is een winstuitkering van 6,0% van het participatiekapitaal beschikbaar gesteld (versus Prospectus prognose: 5,8%). Dit bedrag is in vier termijnen in april, juli, oktober 2018 en in januari 2019 uitgekeerd.

Resultaatbestemming

Het totale resultaat, bestaande uit het gerealiseerde exploitatieresultaat en het ongerealiseerde resultaat uit herwaardering van de portefeuille bedraagt €1.588.688. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2018 is een winstuitkering van €720.545 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2019

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarig contracten met twee solide huurders (Q-park met ingang van 29 maart 2018). Voor het jaar 2019 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen. Daarnaast verwachten wij geen andere bijzonderheden en het resultaat zal in lijn zijn met de prognose volgens het Prospectus.

Kerngegevens 2018

Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Current ratio	2018	2017
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	1,38	1,36

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente + aflossingen) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	2018	2017
Fondsvermogen / Langlopende schulden	1,31	1,21

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2018 is er geen behoefte om extra te financieren.

Meerjarenoverzicht resultaat

	2018	2017	27 juni 2016 tot en met 31 december 2016
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	1.314.620	1.304.113	1.304.113
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	760.966	1.315.000	1.315.000
Som der bedrijfsopbrengsten	2.075.586	2.619.113	2.619.113
Som der bedrijfskosten	-486.898	-454.752	-454.752
Resultaat	1.588.688	2.164.361	2.164.361

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Risico's

Risicomangement

Het Fonds belegt in openbare parkeergarages die zijn of worden ontwikkeld, gebouwd en ingericht als parkeergarages. De beleggingen zijn voor 15 tot en met 30 jaren verhuurd en gaat derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbij. Ondanks de lange looptijd van de huurcontracten zijn de beleggingen onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de beleggingen waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Verhuur- en exploitatierisico

Indien de huurder in betalingsproblemen komt of failliet gaat, kan huurdering optreden. In dat geval dient de Beheerder zich er voor in te spannen dat een andere exploitant (tijdelijk) het management van de parkeergarage op zich neemt. Hoewel de behoefte aan parkeren in een dergelijke situatie niet zal afnemen en er dus parkeerinkomsten zullen zijn, bestaat in die situatie het risico van (al dan niet tijdelijke) extra exploitatiekosten in verband het inhuren van een exploitant en/of minder parkeerinkomsten voor het Fonds.

Risico's verbonden aan nieuwe en nog op te leveren objecten

Een van de drie objecten moeten nog worden opgeleverd. Er is een risico dat dit object niet of niet tijdig wordt opgeleverd waardoor huurdering zou kunnen ontstaan. Voor het nog op te leveren object hebben de verkopers/ontwikkelaars ervan zich verbonden het Fonds te compenseren voor huurdering over de periode tussen de startdatum van het Fonds en de data waarop het object aan de huurder Q-Park wordt opgeleverd, zij het dat voor de parkeergarage in Rotterdam de huurcompensatie op jaarbasis € 20.000 lager bedraagt dan de huur die Q-Park daarvoor dient te betalen. Om zeker te stellen dat deze verplichtingen tot compenseren worden nagekomen, stellen de verkopers/ontwikkelaars zekerheden op de datum waarop het Fonds start. Daarmee zijn de risico's dat de huurcompensatie niet wordt voldaan afgedekt voor de periodes tot aan de data van de geplande oplevering aan de huurder (2e kwartaal 2019). Zodra komt vast te staan dat een oplevering later zal plaatsvinden, geldt de verplichting van de desbetreffende verkoper/ontwikkelaar aanvullende zekerheden te stellen om het risico van het niet voldoen van de huurcompensatie tot aan het moment van de latere oplevering, af te dekken. Er is een risico dat de verkoper/ontwikkelaar, bij een latere oplevering dan gepland, de aanvullende zekerheden niet zal stellen. Als dat risico zich realiseert en geen verhaal op de verkoper/ontwikkelaar mogelijk blijkt, zullen de resultaten van het Fonds door huurdering (of door het uitblijven van huurcompensatie) in negatieve zin worden beïnvloed.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Marktwaaarderisico

De marktwaarde bij verkoop van de belegging is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de belegging wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Financiële instrumenten

Algemeen

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief kredietrisico, renterisico, verhuur- en exploitatierisico, marktwaaarderisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken. Het Fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, in de vorm van renteswaps, om risico's te beheersen.

Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij twee huurders, APCOA Parking Nederland B.V en Q-Park Operations II B.V.. De huren worden contractueel per maand vooruitbetaald. Daarnaast ontvangt het Fonds huurgaranties voor de parkeergarage Fenix. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huurgaranties zijn geconcentreerd bij de verkoper. Er zijn ultimo 2018 geen uitstaande huurvorderingen/ huurgaranties waarvoor een voorziening voor oninbaarheid dient te worden gevormd.

Renterisico

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen, de financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap en de overige kortlopende financiële verplichtingen. De financiële verplichtingen ten aanzien van de renteswap bestaan uit de periodieke betalingen uit hoofde van het verschil tussen de variabele rente en de vaste rente en eventuele betalingen uit hoofde van het afrekenen van een negatieve marktwaarde indien de Beheerder besluit om de renteswap tijdens de contractduur af te wikkelen.

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor Parking Fund Nederland V te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Eindhoven, 11 april 2019

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2018

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
Beleggingen	[1]			
Terreinen en gebouwen		<u>22.790.000</u>	<u>22.085.000</u>	22.085.000
		22.790.000		
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	[2]	79.157	147.700	
Overige vorderingen	[3]	68	3.699	
Overlopende activa	[4]	<u>7.291</u>	<u>6.935</u>	
			86.516	158.334
Overige activa				
Liquide middelen	[5]	<u>891.928</u>	<u>672.333</u>	
		891.928		672.333
			<u>23.768.444</u>	<u>22.915.667</u>

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2018

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	[6]	12.110.000		12.110.000
Herwaarderingsreserve	[7]	2.145.858		1.384.892
Overige reserves	[8]	-2.769.301		-3.452.151
Onverdeeld resultaat	[9]	1.588.688		2.164.361
			13.075.245	12.207.102
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[10]	9.985.961		10.097.709
			9.985.961	10.097.709
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[11]	189.456		189.914
Crediteuren	[12]	9.196		-
Omzetbelasting	[13]	11.705		4.712
Overige schulden	[14]	280.354		232.719
Overlopende passiva	[15]	216.527		183.511
			707.238	610.856
			<u>23.768.444</u>	<u>22.915.667</u>

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	[16]	1.314.607	1.304.097	
- in andere beleggingen	[17]	13	16	
		1.314.620		1.304.113
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	[18]	760.966		1.315.000
Som der bedrijfsopbrengsten		2.075.586		2.619.113
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[19]	145.253	109.837	
Beheerskosten en rentelasten	[20]	341.645	344.915	
Som der bedrijfslasten		486.898		454.752
Resultaat		1.588.688		2.164.361

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

		2018		2017	
		€	€	€	€
Resultaat			1.588.688		2.164.361
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Niet-gerealiseerde waarde					
veranderingen	[18]	-760.966		-1.315.000	
Rente inkomsten	[17]	-13		-16	
Rentelasten	[20]	278.763		282.372	
Transactiekosten financiering	[20]	19.500		19.501	
			-462.716		-1.013.143
Investerings (aanpassing koopprijs)	[1]	55.966		-	
Mutatie debiteuren	[2]	68.543		-70.865	
Mutatie overige vorderingen	[3]	3.628		-3.471	
Mutatie overlopende activa	[4]	-356		-13	
Mutatie crediteuren	[12]	9.196		-	
Mutatie belastingen	[13]	6.993		-27.352	
Mutatie overige schulden	[14]	53.690		4.305	
Mutatie overlopende passiva	[15]	33.016		-28.092	
			230.676		-125.488
			1.356.648		1.025.730
Ontvangen Interest			16		370
Betaalde interest			-279.221		-295.367
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			1.077.443		730.733
Winstuitkeringen		-726.600		-717.518	
Aflossing langlopende schulden		-131.248		-131.248	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-857.848		-848.766
Mutatie geldmiddelen			219.595		-118.033
Toelichting op de geldmiddelen					
Stand per 1 januari			672.333		790.366
Mutatie geldmiddelen			219.595		-118.033
Stand per 31 december	[5]		891.928		672.333

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de jaarrekening

ALGEMEEN

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

Naam, duur en zetel

Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland V (FGR)', is met ingang van 27 juni 2016, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

Doel van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het object, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 27 juni 2016. Het eerste boekjaar liep van 27 juni 2016 tot en met 31 december 2016. Daarna is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestaat uit de volgende objecten:

- openbare parkeergarage Amstelstation te Amsterdam, met 171 parkeerplaatsen, gelegen aan het Julianaplein 32, 1037 DN Amsterdam;
- openbare parkeergarage Fenix te Rotterdam, met 227 parkeerplaatsen op niveau 0 tot en met niveau 4, gelegen aan de Veerlaan 9, 3072 AN Rotterdam;
- ondergrondse openbare parkeergarage met circa 600 parkeerplaatsen, gelegen aan de Koningskade 1, 2594 AA Den Haag.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Rechtsvorm

Het Fonds is een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting Parking Fund Nederland V, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

Beheer en beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De fondsvoorwaarden zijn ongewijzigd gebleven. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid a, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Parking Fund Nederland V, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van het object. Voor de verkoop van het object is de goedkeuring van de vergadering van participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Stichting en Bewaring

Stichting Parking Fund Nederland V is de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds. Ook ten aanzien van de hypotheek is de Stichting als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

In het kader van de bewaring door de Stichting staan alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds op naam van de Stichting, maar komen ze voor rekening en risico van de Participanten.

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is TCS Depositary B.V. en houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Het overeengekomen bewaarloon van TCS Depositary B.V. bedraagt €5.500 (excl. BTW) op jaarbasis, welke jaarlijks wordt geïndexeerd.

Alle transacties zijn met gelieerde partijen uitgevoerd en hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 27 juni 2016 1.211 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €10.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €12.110.000. Een participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten op reële waarde zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door het Fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bepaling reële waarde:

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Afgeleide Financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Hedge accounting

Het Fonds maakt gebruik van interest rate swaps om een renterisico op langlopende schulden aan kredietinstellingen te beheersen. Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe. Als onderdeel van de toepassing van kostprijs hedge accounting vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een nietfinanciële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen te worden, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

Het Fonds documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Het Fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het hedgeinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het Fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:

- Omvang
- Looptijd
- Afgedekt risico
- Wijze van afrekening van het hedge instrument en afgedekte positie.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering- verliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Beleggingen

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de belegging en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De vastgoedobjecten van het fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie : “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Veronderstelling met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

Fondsvermogen

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Saldering

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

Opbrengstverantwoording

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huur-inkomsten verwerkt.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

Overige bedrijfskosten

De onder de overige bedrijfskosten verantwoorde oprichtingskosten omvatten de eenmalige kosten samenhangend met de oprichting van het Fonds, zoals de transactiekosten van de levering, de vergoeding van kosten van de Initiatiefnemer, marketingkosten en kosten van adviseurs. Deze kosten worden geheel ten laste gebracht van het resultaat in het boekjaar waarin het Fonds is opgericht.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

In het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode wordt het resultaat door middel van aanpassingen hierop tot kasstromen herleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Onder geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wordt verstaan liquide middelen.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	Beleggingen in exploitatie	Beleggingen in ontwikkeling	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2018	11.560.000	10.525.000	22.085.000
Inversteringen (verlaging koopprijs)	-55.966	-	-55.966
Naar beleggingen in exploitatie	6.095.000	-6.095.000	-
Herwaardering	650.966	110.000	760.966
Boekwaarde per 31 december 2018	18.250.000	4.540.000	22.790.000

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van ABN AMRO Bank N.V..

De koopprijs van het vastgoed, welke op 27 juni 2016 is verworven, bedroeg € 20.700.108. In 2018 is de definitieve koopprijs naar beneden bijgesteld van de parkeergarage Amstelstation. De beleggingen in exploitatie betreffen de parkeergarage Malieveld in Den Haag en de parkeergarage Amstelstation in Amsterdam. De belegging in ontwikkeling betreft de parkeergarage Fenix in Rotterdam.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2018 bedraagt €22.790.000 (2017: €22.085.000) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen.

De taxatie is uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V. te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur.

Voor de taxatie van de reële waarde per 31 december 2018 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

De gehanteerde waarderingmethode is de Hardcore/Layer methode, een internationaal geaccepteerde taxatiemethode. Uitgangspunt van de Hardcore/Layer methode is dat de netto huurinkomsten afzonderlijk worden gekapitaliseerd. Hierbij worden verschillende yields toegekend aan bestanddelen van de netto inkomstenstroom:

- Hardcore yield voor een veronderstelde zekere, voortdurende inkomensstroom, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 5,20% en 5,50%;
- Reversion yield voor een potentiële extra toekomstige cashflow na expiratie van een huurcontract, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 5,40% en 7,20%;
- Top Slice yield voor een oververhuurde deel in de huidige situatie, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 5,40% en 5,70%.

De som van de gekapitaliseerde waarden vormt de bruto waarde. Op deze bruto waarden worden de gekapitaliseerde kosten in mindering gebracht om tot de "Waarde vrij op naam" te komen. De "Waarde kosten koper" (Marktwaaarde) wordt vervolgens berekend door op de "Waarde vrij op naam" de aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.145.858 (2017: €1.384.892). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de belegging.

Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [2]		
Debiteuren	<u>79.157</u>	<u>147.700</u>

De handelsdebiteuren hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Overige vorderingen [3]

Rekening courant Stichting Parking Fund Nederland V	55	9
Rekening courant Holland Immo Group Beheer B.V.	-	3.674
Nog te ontvangen rente	<u>13</u>	<u>16</u>
	<u>68</u>	<u>3.699</u>

De overige vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overlopende activa [4]		
Vooruitbetaalde verzekeringen	5.442	5.087
Te verwachten te vorderen service- /stookkosten	<u>1.849</u>	<u>1.848</u>
	<u><u>7.291</u></u>	<u><u>6.935</u></u>

De overlopende activa hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Liquide middelen [5]

ING bank	<u><u>891.928</u></u>	<u><u>672.333</u></u>
----------	-----------------------	-----------------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Passief

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		€	€
Fondsvermogen			
Participatiekapitaal	[6]	12.110.000	12.110.000
Herwaarderingsreserve	[7]	2.145.858	1.384.892
Overige reserves	[8]	-2.769.301	-3.452.151
Onverdeeld resultaat	[9]	1.588.688	2.164.361
		<u>13.075.245</u>	<u>12.207.102</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	13.075.245	12.207.102	10.769.341
Aantal participaties einde boekjaar	1.211	1.211	1.211
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>10.797</u>	<u>10.080</u>	<u>8.893</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2018

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €1.588.688 toe te voegen aan de overige reserves. In 2018 is een winstuitkering van €720.545 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2018 en in januari 2019 uitgekeerd.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Participatiekapitaal [6]		
Stand per 31 december	<u>12.110.000</u>	<u>12.110.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.211 Participaties van €10.000 elk.

Herwaarderingsreserve [7]

Stand per 1 januari	1.384.892	69.892
Herwaarderingsreserve	760.966	1.315.000
Stand per 31 december	<u>2.145.858</u>	<u>1.384.892</u>

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Overige reserves [8]		
Stand per 1 januari	-3.452.151	-423.504
Resultaatbestemming	2.164.361	-987.047
Uitkering	-720.545	-726.600
Mutatie herwaarderingsreserve	-760.966	-1.315.000
Stand per 31 december	<u><u>-2.769.301</u></u>	<u><u>-3.452.151</u></u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.080.212	-1.384.892	-987.047	-3.452.151
Uitkeringen	-720.545	-	-	-720.545
Mutatie herwaardering	-	-760.966	-	-760.966
Bestemming resultaat	-	-	2.164.361	2.164.361
Stand per 31 december	<u><u>-1.800.757</u></u>	<u><u>-2.145.858</u></u>	<u><u>1.177.314</u></u>	<u><u>-2.769.301</u></u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2018 bedragen tijdsevenredig 6,0% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april, juli, oktober 2018 en in januari 2019 uitgekeerd.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat [9]		
Stand per 1 januari	2.164.361	-987.047
Resultaat boekjaar	1.588.688	2.164.361
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-2.164.361	987.047
Stand per 31 december	<u><u>1.588.688</u></u>	<u><u>2.164.361</u></u>

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [10]		
Hypothecaire leningen	<u>9.985.961</u>	<u>10.097.709</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	10.500.000	10.500.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	<u>-295.308</u>	<u>-164.060</u>
	10.204.692	10.335.940
Transactiekosten financiering	-136.500	-136.500
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	49.017	29.517
Stand per 31 december	<u>10.117.209</u>	<u>10.228.957</u>
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	<u>-131.248</u>	<u>-131.248</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>9.985.961</u>	<u>10.097.709</u>

Specificatie Hypothecaire leningen

Overeenkomst van Geldlening	Hypothecaire lening ABN AMRO Bank N.V.
	<u>€</u>
Oorspronkelijke hoofdsom	10.500.000
Aflossing per kwartaal	32.812
Restant hoofdsom per 31 december 2018	10.204.692
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	131.248
Resterende looptijd 1-7 jaar	10.073.444
Rente percentage	EURIBOR + 2,55%
Expiratiedatum	1 juli 2023

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2018 €8.994.749.

Financiële convenanten

DSCR convenant

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) dient gedurende de gehele looptijd van de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte faciliteit altijd minimaal 1,5 te zijn. Deze DSCR wordt bepaald door de netto huuropbrengsten (na exploitatiekosten) te delen door de rentelasten en aflossingsverplichtingen.

De DSCR voor 2018 bedraagt 2,75 (2017: 2,79).

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

LTV convenant

De Loan to Value (LTV) dient gedurende de looptijd van de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte faciliteit nooit hoger te zijn dan 56,2%.

De LTV wordt berekend op basis van het jaar ultimo uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de eveneens jaar ultimo geldende marktwaarde kosten koper.

De LTV voor 2018 bedraagt 44,8% (2017: 46,9%).

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ad € 11.750.000, plus 40% voor rente en kosten ten gunste van de ABN AMRO Bank N.V. op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2018 van €22.790.000.

- Verpanding aan de ABN AMRO Bank N.V.:

- vorderingen;
- vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten;
- goederen zoals omschreven in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden.

Rente Swap Transactie (SWAP)

ABN AMRO
Bank N.V.

Oorspronkelijke hoofdsom	€ 10.237.500
Hoofdsom per 31 december 2018	€ 9.949.575
Ingangsdatum	29 juni 2016
Expiratiedatum	1 juli 2023
Rentetarief, exclusief opslag	0,14%
Marktwaarde per 31 december 2018	- € 46.872

De SWAP is vastgelegd in een "Overeenkomst Derivatentransacties" bij ABN AMRO Bank N.V. De hoofdsom van de Rente Swap neemt tot en met 1 april 2023 jaarlijks af met €127.966 tot een hoofdsom van €9.373.724 op expiratiedatum. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.

Wijzigingen in
reële waarde
sinds eerste
verwerking

Renteswaps in een hedgerelatie	- € 46.872
Effectieve deel van de hedgerelatie	- € 46.872
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ -
In de winst-en-verliesrekening 2018 verwerkte ineffectiviteit	€ -

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [11]		
Nog te betalen hypotheekrente	58.208	58.666
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	131.248	131.248
	189.456	189.914

De schulden aan kredietinstellingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. De zekerheden staan vermeld bij de toelichting op de langlopende schulden.

Crediteuren [12]

Crediteuren	9.196	-
-------------	--------------	---

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Omzetbelasting [13]		
Omzetbelasting	11.705	4.712

De omzetbelasting heeft een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overige schulden [14]		
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	288	-
Winstuitkering te betalen	175.595	181.650
Te betalen accountantskosten	5.019	3.250
Te betalen taxatiekosten	9.000	3.000
Reservering bijdrage groot-/ casco-onderhoud	84.452	44.819
Te betalen OZB	6.000	-
	280.354	232.719

De overige schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over de rekening-couranten wordt geen rente gerekend.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overlopende passiva [15]		
Vooruit ontvangen huren	151.108	61.445
Vooruit gefactureerde huren	65.419	122.066
	<u>216.527</u>	<u>183.511</u>

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Risico beheer

- Hefboomfinancieringsrisico

Financiering met overwegend vreemd vermogen geeft een aantrekkelijke hefboom voor het rendement, maar maakt het beleggingsresultaat gevoelig voor schommelingen bij een variabele rente. De hefboomwerking kan namelijk ook negatieve gevolgen hebben als de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt waardoor het hefboomeffect negatief werkt op de rentabiliteit van het eigen vermogen. Dit effect is sterker naarmate het vastgoed voor een groter deel is gefinancierd met vreemd vermogen. In de Fondsvoorwaarden van dit Fonds is opgenomen dat de Beheerder zonder de goedkeuring van de Participanten geen andere leningen dan de bij aanvang van het Fonds gesloten hypothecaire lening aangaat ten laste van het Fonds, indien en zodra daardoor het bedrag van die leningen €25.000 of meer zou bedragen. Er is geen streven om met goedkeuring van de Participanten additionele financiering aan te trekken. Derhalve zal de omvang van het vreemd vermogen zoals in het Prospectus opgenomen gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds, afgezien van de overeengekomen aflossingsverplichtingen en tussentijdse aflossingen als gevolg van verkopen niet in belangrijke mate wijzigen.

Financiële instrumenten

- Algemeen

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico, kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken. Het Fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, in de vorm van renteswaps, om risico's te beheersen.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

- Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren zijn geconcentreerd bij twee huurders, APCOA Parking Nederland B.V en Q-Park Operations II B.V.. De huren worden contractueel per maand vooruitbetaald. Daarnaast ontvangt het Fonds huurgaranties voor de parkeergarage Fenix. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huurgaranties zijn geconcentreerd bij de verkoper. Er zijn ultimo 2018 geen uitstaande huurvorderingen/ huurgaranties waarvoor een voorziening voor oninbaarheid dient te worden gevormd.

- Renterisico

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

- Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

- Toekomstige leaseontvangsten

De toekomstige minimale leaseontvangsten uit niet (tussentijds) opzegbare leaseovereenkomsten kunnen als volgt worden weergegeven:

	Toekomstige huur ontvangsten
	€
binnen één jaar	1.346.484
tussen de één en vijf jaar	5.858.879
na vijf jaar	25.958.083
	<u>33.163.446</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

Met ingang van 1 januari 2021 is met de huurder (Q-Park) van de parkeergarage Malieveld in Den Haag contractueel vastgelegd dat gedurende een periode van tien jaar het groot-/cascoonderhoud alsmede het onderhoud van de daarin aanwezige installaties, voor rekening van de huurder komen. Het Fonds vergoedt de huurder hiervoor een jaarlijkse vergoeding van 2,0% van de bruto-huuropbrengsten.

Voor grootonderhoud (casco en damwanden) is bij aanvang van het Fonds een bedrag gereserveerd van €150.000. Hiervan zal naar verwachting een bedrag van ca. €50.000 worden uitgegeven voor reparatie van damwanden die volgens het uitgevoerde technische due diligence onderzoek de komende 5 jaren noodzakelijk zullen zijn. Het restant bedrag (ca. €100.000) zal in overleg met huurder Q-Park na die periode kunnen worden aangewend voor eventuele nadere onderhoudswerkzaamheden aan het casco.

Meerjarige financiële rechten

In de turnkey-koopovereenkomst tussen Verkoper (Heijmans Vastgoed B.V.) en Koper (het fonds) inzake de aankoop van parkeergarage Fenixloods te Rotterdam zijn de volgende bepalingen opgenomen:

1. De bijdrage van Verkoper aan het parkeer-managementsysteem in de parkeergarage ten behoeve van de exploitant is vastgesteld op maximaal €120.000 exclusief btw.
2. Verkoper en Koper komen overeen dat er een vergoeding van €254.000 exclusief btw per jaar (jaarlijks te indexeren conform CPI-alleshuishoudens) wordt betaald aan het fonds voor het gebruik van de parkeergarage gedurende de realisatie van het project tot het moment van oplevering van de parkeergarage aan het fonds.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
- in terreinen en gebouwen [16]		
Opbrengsten	<u>1.314.607</u>	<u>1.304.097</u>
<i>Specificatie opbrengsten:</i>		
Huuropbrengsten	1.054.449	680.355
Vergoeding huurderiving	<u>260.158</u>	<u>623.742</u>
	<u>1.314.607</u>	<u>1.304.097</u>
De huuropbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
- in andere beleggingen [17]		
Rentebaten	<u>13</u>	<u>16</u>
De rentebaten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- in terreinen en gebouwen [18]		
Herwaardering beleggingen	<u>760.966</u>	<u>1.315.000</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [19]		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	58.553	41.515
Erfpacht	7.835	7.825
Accountantskosten	7.170	6.450
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	5.577	5.500
Taxatiekosten	9.000	3.000
Zakelijke verzekeringen	10.719	10.143
Aandeel in de kosten van Stichtingen	2.064	2.060
Groot- / casco-onderhoud	39.163	27.918
Overige lasten	<u>5.172</u>	<u>5.426</u>
	<u>145.253</u>	<u>109.837</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €7.170 (2017: €6.450). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

De activiteiten van de externe toezichthouder / Bewaarder worden verricht door TCS Depositary B.V. Het bewaarloon voor 2018 bedraagt €5.577.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [20]		
Beheervergoeding Beheerder in zake fondsbeheer	23.663	23.478
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	19.719	19.565
Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat	278.444	282.002
Amortisatie transactiekosten financiering	19.500	19.500
Overige rentelasten incl. bankkosten	319	370
	<u>341.645</u>	<u>344.915</u>

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

OVERIGE TOELICHTINGEN

Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 1,44% (2017: 1,25%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in de verslagperiode ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de “lopende kosten factor” is gebaseerd op de jaarrekening.

Kosten	188.635	=	1,44%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	13.075.245		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de “lopende kosten factor” het Fondsvermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

Bezoldiging directie van de beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het Fonds ontvangen.

Het in 2018 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, TCS Depositary B.V., bedraagt €5.577 (2017: €5.500).

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 3,3% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €43.382. Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en een vergoeding (1,8% van de Bruto-huuropbrengsten) voor kosten van het fondsbeheer.

Personeel

Parking Fund Nederland V heeft geen personeel in dienst (2017: geen).

De bij het Fonds betrokken medewerkers zijn door de Beheerder ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij het Fonds betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor risicobepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het Fonds. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die verwerkt of toegelicht dienen te worden in de jaarrekening.

Eindhoven, 11 april 2019

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

3. Overige gegevens

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 22, lid 1 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:

- a drie drie/tiende procent (3,3%) van de Bruto-huuropbrengsten; en
- b twintig procent (20%) van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

Artikel 22, lid 3 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognoseerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognoseerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

Artikel 22, lid 7 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de eventuele aflossing op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Artikel 22, lid 8 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Artikel 22, lid 9 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

3.2 Zeggenschapsrechten

De Participanten zijn niet bevoegd voor het Fonds beheershandelingen te verrichten en zijn jegens derden ook niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Fonds. De Beheerder, Holland Immo Group Beheer B.V., is op grond van de fondsvoorwaarden van het Fonds, Parking Fund Nederland V, tevens bevattende bepalingen van beheer en bewaring, gemachtigd het Fonds te vertegenwoordigen alsmede rechtshandelingen voor rekening van het Fonds te verrichten.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2018 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van Parking Fund Nederland V

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Parking Fund Nederland V (hierna: het fonds) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Parking Fund Nederland V op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Parking Fund Nederland V zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Parking Fund Nederland V (FGR) te Eindhoven

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 11 april 2019
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl

