

JAARVERSLAG 2020

PARKING FUND
NEDERLAND VI



PARKING FUND NEDERLAND VI (FGR)
EINDHOVEN

Jaarverslag 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2020	16
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2020	18
2.3	Kasstroomoverzicht over 2020	19
2.4	Toelichting op de jaarrekening	20
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 VI (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het fonds

Parking Fund Nederland VI (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 30 november 2018 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 (twee 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 VI (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. Op balansdatum vormen de heren T. Kühl en M. Kühl samen, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V.'s en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancierings. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door CSC Depositary B.V. (voorheen genaamd TSC Depositary B.V.) uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder.

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 eerste boekjaar loopt van oprichting van het Fonds 30 november 2018 tot en met 31 december 2019. Daarna is het boekjaar van het Fonds 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 VI (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 VI is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 30 november 2018 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft 1.682 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 VI (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.

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2020 en vooruitzichten voor 2021

In de eerste twee kwartalen van 2020 liep de Nederlandse economie door de coronapandemie flinke schade op. In termen van het bruto binnenlands product (bbp) werd het leeuwendeel van de schade goedge maakt in het derde kwartaal. Door de tweede besmettingsgolf is het bbp in het vierde kwartaal weer gekrompen. De krimp werd vooral veroorzaakt door de sterk teruggelopen consumptie door huishoudens (6,4 procent). Ook de afname van de investeringen met 3,5 procent droeg hier aan bij. Verder kromp de uitvoer met 4,6 procent, maar doordat de invoer met 4,7 procent kromp, bleef het handelssaldo redelijk overeind. De bedrijvigheid van op fysiek contact gerichte ondernemingen werd in het vierde kwartaal gehinderd door de gedeeltelijke lockdown sinds 14 oktober en de verzwaring sinds 15 december.

Mede dankzij de steunmaatregelen van de overheid bleef de economische teruggang voor 2020 beperkt tot 4,3%. Deze krimp is weliswaar van historische omvang, maar minder diep dan waarvoor eerder werd gevreesd. Na 2020 zal volgens De Nederlandsche Bank een gestaag herstel optreden; zowel in 2021 als 2022 wordt een groei van het BBP verwacht met bijna 3% per jaar.

Door de coronacrisis is het begrotingssaldo omgeslagen in een begrotingstekort. Liet 2019 nog een ruim overschot zien, dit en volgend jaar is er sprake van een flink begrotingstekort van respectievelijk 7,6% en 5,1% van het BBP. In 2021 lopen de uitgaven aan steunpakketten terug, terwijl de inkomsten van de overheid weer toenemen als gevolg van het aantrekken van de economie. Met een begrotingstekort boven de 3% BBP en een schuld van boven de 60% BBP (62% BBP in 2021) overschrijdt Nederland de gebruikelijke Europese normen. Toch zorgt dit niet voor problemen met Brussel, omdat deze normen vanwege de coronacrisis buiten werking zijn gesteld. Veel economen vinden dit terecht en weinigen maken zich op dit moment zorgen over de overheidsschuld.

De werkloosheid liep in 2020 op tot gemiddeld 4,0% van de beroepsbevolking en zal in 2021 pieken met gemiddeld 6,5%. Voor 2022 voorspelt De Nederlandsche Bank een lichte daling naar 6,0%. De inflatie, die in Nederland al geruime tijd hoger ligt dan gemiddeld in het eurogebied, zal naar verwachting iets oplopen, van 1,2% in 2020 tot 1,5% in de twee jaar daarna.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan in hoeverre deze verwachtingen voor 2021 zullen uitkomen.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft twee openbare parkeergarages, nader aangeduid als:

- nieuwe op 13 februari 2020 opgeleverde openbare parkeergarage Oostenburgereiland te Amsterdam, met 704 parkeerplaatsen, gelegen aan de Dijksgracht in Amsterdam, huurder van de parkeergarage bij oplevering is Q-Park met een initiële huurtermijn van 20 jaar;
- gerenoveerde op 25 juni 2019 opgeleverde openbare parkeergarage Van Vollenhovenstraat te Rotterdam, met 197 parkeerplaatsen op niveau -2 tot en met niveau -1 en 3 bergingen, gelegen aan de Van Vollenhovenstraat 5g, 3016 BE Rotterdam, huurder van de parkeergarage bij oplevering is APCOA met een initiële huurtermijn van 15 jaar;

Voor de nieuwe openbare parkeergarage Oostenburgereiland werd tot datum oplevering huurcompensatie ontvangen. De totale fondsinvestering bedraagt € 32.820.000 conform Prospectus.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij de ABN Amro Bank N.V. met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2020 ad €15.600.000. De hypothecaire lening kent een vaste rente van 2,99% gedurende 7 jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 oktober 2025.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2020

De coronapandemie heeft sinds maart een grote impact op onze samenleving als geheel en de gezondheidszorg alsmede vele sectoren van het bedrijfsleven in het bijzonder. Na de eerste 'lockdown' periode in het voorjaar, waarin niet essentiële winkels en horeca gesloten waren en ziekenhuizen bezoekers weerden en een tijdelijke versoepeling in de zomer is het aantal besmettingen in het najaar weer toegenomen en heeft de overheid aangescherpte maatregelen genomen ('tweede lockdown') om de verspreiding van het virus in te dammen.

Ook de parkeergaragesector is hierdoor geraakt: het parkeergaragebezoek is tijdens de lockdown periode lager dan voorheen. Dit geldt zowel voor parkeergarages in de winkelgebieden doordat alle horeca en veel winkels in de binnensteden tijdelijk gesloten zijn, als voor parkeergarages nabij ziekenhuizen doordat het aantal dagbehandelingen en bezoekersregelingen thans beperkt zijn. Voor de exploitanten van parkeergarages hebben deze maatregelen in het voorjaar als ook in het najaar tot omzetsderving geleid en deze situatie zal voortduren zolang de overheidsmaatregelen van kracht blijven. Dit geldt ook voor Q-Park en APCOA, de huurders van de twee parkeergarages in dit fonds, die behoren tot de grootste parkeerorganisaties van Europa.

Ondanks de omzetsderving tijdens de eerste en tweede lockdown hebben zowel Q-Park als APCOA steeds de volledige huur betaald. Beide huurders hebben in de eerste lockdown aangegeven, indien nodig, in het tweede kwartaal met ons in gesprek te willen gaan over de manier waarop ook van de zijde van de verhuurder de gevolgen van de omzetsderving als gevolg van de overheidsmaatregelen van de eerste lockdown tijdelijk kunnen worden verzacht. Dit zou kunnen leiden tot tijdelijke verlaging van toekomstige de huurontvangsten voor het fonds. Deze gesprekken hebben tot op heden niet plaatsgevonden en wij hebben thans geen signalen van Q-Park dan wel van APCOA ontvangen dat men hier nog op terug zou willen komen.

De gesprekken met de aannemer van de parkeergarage Van Vollenhovenstraat over een compensatie voor de te late oplevering hebben in het derde kwartaal van dit jaar tot overeenstemming geleid over het oplossen van deze discussie ter finale kwijting ter voorkoming van langdurige en kostenverhogende gerechtelijke procedures. Hierbij zijn alle onderlinge vorderingen met elkaar worden verrekend, wat resulteert in een door de aannemer aan het fonds te betalen bedrag van € 35.000 exclusief BTW.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2020 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 2020

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten	1.895.210	1.931.182
Rente liquiditeitsreserve	-362	20.369
Totaal ontvangsten	1.894.848	1.951.551
Uitgaven		
Rentekosten (hypothecaire financiering)	470.111	469.229
Groot-/casco onderhoud en VvE bijdragen	62.033	61.668
Zakelijke lasten (OZB) en verzekering huurderiving	70.141	67.286
Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	66.332	68.112
Fondskosten	27.100	30.082
Totaal uitgaven	695.717	696.377
Exploitatieresultaat	1.199.131	1.255.174
Exploitatie rendement *)	7,1%	7,5%
Aflossing	-200.000	-200.000
Toevoeging aan liquiditeitsreserve	-36.186	-25.000
Beschikbaar voor winstuitkering	962.945	1.030.174
Direct rendement*)	5,7%	6,1%

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De huurontvangsten liggen met €1.895.210 onder de Prospectus prognose (€1.931.182). Deze lagere huurontvangsten zijn een gevolg van de latere oplevering van de parkeergarage Oostenburgereiland te Amsterdam. Deze is op 13 februari 2020 opgeleverd. Dit is circa vier maanden later dan verwacht. Aangezien de compensatie voor huurderiving tot aan oplevering circa 84% van de huur bij oplevering betreft, heeft de latere oplevering geleid tot lagere huurontvangsten in de eerste twee maanden.

De overige exploitatiekosten zijn nagenoeg in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 7,1% onder de Prospectus prognose (7,5%).

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Winstuitkering 2020

Het over 2020 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.199.131. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €200.000 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €999.131. Na toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €36.186 is over 2020 een winstuitkering beschikbaar gesteld van €962.945, zijnde €572,50 per participatie van €10.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,7% op jaarbasis, hetgeen 0,4%-punt lager is dan de prospectus prognose (6,1%). De winstuitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2020 alsmede in januari 2021.

Aansluiting exploitatieresultaat 2020 met de winst- en verliesrekening in de jaarrekening 2020

Hierna volgt een aansluiting van het exploitatieresultaat met de winst- en verliesrekening in de jaarrekening:

Exploitatieresultaat	1.199.131
Opbrengst erfpachtcanon	19.853
Mutatie huurkorting	-107.805
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.254.697
Afschrijving van geactiveerde fondsinvesteringen bij oprichting	-437.860
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-27.514
Lagere voorziening groot-/casco onderhoud	53.414
	1.754.785
Resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	2.953.916

Waardeontwikkeling portefeuille in 2020

De beleggingsobjecten hebben ultimo 2020 een taxatiewaarde van €34.945.000 k.k., hetgeen een waardestijging van 6,8% betekent ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2019 (€32.720.000).

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst- en verliesrekening over 2020 bedraagt €2.953.916. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2020 is een winstuitkering van €962.945 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Vooruitzichten voor 2021

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent langjarig contracten met twee solide huurders (Q-park en APCOA). Voor het jaar 2021 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2021. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Kerngegevens 2020

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.

Current ratio	2020	2019
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	4,07	3,51

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.

	2020	2019
Fondsvermogen / Schulden	1,44	1,29

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2020 is er geen behoefte om extra te financieren.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Meerjarenoverzicht resultaat

	2020	30-11-2018 t/m 31-12-2019
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	1.831.908	1.735.534
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.254.697	4.693.779
Som der bedrijfsopbrengsten	4.086.605	6.429.313
Som der bedrijfskosten	-1.132.689	-1.276.997
Resultaat	2.953.916	5.152.316

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in openbare parkeergarages die zijn of worden ontwikkeld, gebouwd en ingericht als parkeergarages. De beleggingen zijn voor 15 tot en met 20 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.

Parking Fund Nederland VI (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.

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 Holdings GmbH en Q-Park Operations Netherlands II B.V. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitgefactureerd.

Renterisico

Het Fonds heeft een hypothecaire lening met een vaste rente afgesloten. De looptijd van de vaste rente bedraagt 7 jaar en loopt tot 1 oktober 2025 . Bij herfinanciering kan het rentepercentage hoger zijn dan geprognosticeerd, waardoor het exploitatierendement lager uitkomt dan geprognosticeerd.

Parking Fund Nederland VI (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 VI 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, 15 april 2021

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1] Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen	<u>1.275.213</u>	1.275.213	<u>1.713.073</u>	1.713.073
Beleggingen				
[2] Terreinen en gebouwen	<u>34.945.000</u>	34.945.000	<u>32.720.000</u>	32.720.000
Vorderingen				
[3] Handelsdebiteuren	40.632		34.818	
[4] Overige vorderingen	464		2.550	
[5] Overlopende activa	<u>848.568</u>	889.664	<u>292.241</u>	329.609
Overige activa				
[6] Liquide middelen	<u>1.760.109</u>	1.760.109	<u>2.492.506</u>	2.492.506
		<u>38.869.986</u>		<u>37.255.188</u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	[7]	16.820.000	16.820.000	
Herwaarderingsreserve	[8]	6.948.475	4.693.779	
Wettelijke reserve	[9]	1.275.213	1.713.073	
Overige reserves	[10]	-5.048.076	-7.420.611	
Onverdeeld resultaat	[11]	2.953.916	5.152.316	
		22.949.528		20.958.557
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[12]	15.269.213	15.441.698	
Overige schulden	[13]	-	50.000	
		15.269.213		15.491.698
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[14]	317.607	319.114	
Crediteuren	[15]	718	68.696	
Omzetbelasting	[16]	39.917	460	
Overige schulden	[17]	293.003	416.663	
		651.245		804.933
		38.869.986		37.255.188

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2020

		2020		30-11-2018 t/m 31-12-2019	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
- in terreinen en gebouwen	[18]	1.831.908		1.735.534	
			1.831.908		1.735.534
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
- in terreinen en gebouwen	[19]		2.254.697		4.693.779
Som der bedrijfsopbrengsten			4.086.605		6.429.313
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	[20]	437.860		476.227	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[21]	128.050		189.415	
Beheerskosten en rentelasten	[22]	566.779		611.355	
Som der bedrijfslasten			1.132.689		1.276.997
Resultaat			2.953.916		5.152.316

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		30-11-2018 tm 31-12-2019	
	€	€	€	€
Huurontvangsten	1.053.755		1.611.127	
Investerings	29.696		-28.026.221	
Uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-195.145		-156.123	
Uitgaven voor oprichting	-		-2.189.300	
Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten		888.306		-28.760.517
Uitkering direct rendement	-948.816		-779.793	
Uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening	-471.618		-398.955	
Hypotheek	-		16.000.000	
Storting inleg participanten	-		16.820.000	
Aflossing hypothecaire lening	-200.000		-200.000	
Kosten financiering	-		-188.229	
Renteontvangsten liquiditeitsreserve	-269		-	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.620.703		31.253.023
Netto kasstroom		-732.397		2.492.506
Toelichting op de geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari / 30 november		2.492.506		-
Mutatie geldmiddelen		-732.397		2.492.506
Liquide middelen per 31 december		1.760.109		2.492.506

Parking Fund Nederland VI (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 VI (FGR)', is met ingang van 30 november 2018, 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 30 november 2018. Het eerste boekjaar liep van 30 november 2018 tot en met 31 december 2019. Daarna is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestaat uit de volgende objecten:

- openbare parkeergarage Oostenburgereiland te Amsterdam, met 594 parkeerplaatsen in eigendom, gelegen aan de Dijkgracht in Amsterdam;
- openbare parkeergarage Van Vollenhovenstraat te Rotterdam, met 197 parkeerplaatsen en 3 bergingen op niveau -2 en niveau -1, gelegen aan de Van Vollenhovenstraat 5g, 3016 BE Rotterdam.

Parking Fund Nederland VI (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 VI, 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 VI, 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 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 VI (FGR) te Eindhoven

Stichting

Stichting Parking Fund Nederland VI treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten.

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. (voorheen genaamd TSC Depositary B.V.) uit Maarsbergen 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 bedraagt €5.577 (excl. BTW) op jaarbasis, welke jaarlijks wordt geïndexeerd.

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

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 30 november 2018 1.682 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 €16.820.000. 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 kapitaalinbreng 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.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het management is echter van mening dat op basis van de huidige ontwikkelingen thans bekende verplichtingen van het fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

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.

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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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.

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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

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.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Afschrijvingspercentages:

Kosten oprichting en uitgifte van participaties	20 %
---	------

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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 of wanneer het groot onderhoud betreft. 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 (marktwaaarde). 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.

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 in direct 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 marktwaaarde 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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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.

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.

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.

Wettelijke reserve

Wettelijke reserve voor geactiveerde kosten van oprichting / kosten onderzoek en ontwikkeling:

De vennootschap dient een wettelijke reserve voor de kosten van oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen aan te houden, voor zover deze door de vennootschap zijn geactiveerd.

De vennootschap dient een wettelijke reserve aan te houden voor kosten van onderzoek en ontwikkeling voor zover deze door de vennootschap zijn geactiveerd.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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 huurinkomsten verwerkt.

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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschafwaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van de vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen. Boekwinsten echter alleen voor zover deze niet in mindering zijn gebracht op investeringen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In de jaarrekening van het Fonds is een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Immateriële vaste activa [1]

Het verloop van de immateriële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>
	€	€
Investerings	2.189.300	2.189.300
Cumulatieve afschrijvingen	-914.087	-476.227
Boekwaarde per 31 december	<u>1.275.213</u>	<u>1.713.073</u>
Boekwaarde per 1 januari 2020 / 30 november 2018	1.713.073	-
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-	2.189.300
Afschrijvingen huidig boekjaar	-437.860	-476.227
Boekwaarde per 31 december	<u>1.275.213</u>	<u>1.713.073</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven. De geactiveerde aankoopkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>€</u>
- taxatiekosten, due diligence onderzoek en kosten bouwbegeleiding	344.000
- structureringsvergoeding	820.600
- externe advies- en accountantskosten	63.500
- externe acquisitiekosten	298.400
- onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	504.600
- marketingkosten	149.200
- oprichtingskosten	9.000
	<u>2.189.300</u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	Beleggingen in exploitatie	Beleggingen in ontwikkeling	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 31 december 2019	6.555.000	26.165.000	32.720.000
Investerings (verlaging koopprijs)	-29.696	-	-29.696
Naar beleggingen in exploitatie	26.165.000	-26.165.000	-
Herwaardering	2.254.696	-	2.254.696
Boekwaarde per 31 december 2020	34.945.000	-	34.945.000

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

De koopprijs van het vastgoed, welke op 30 november 2018 is verworven, bedroeg € 27.512.168. De belegging in ontwikkeling betreft de parkeergarage Oostenburgereiland te Amsterdam. De parkeergarage Van Vollenhovenstraat in Rotterdam is 25 juni 2019 opgeleverd. De parkeergarage Oostenburgereiland in Amsterdam is op 13 februari 2020 opgeleverd.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2020 bedraagt €34.945.000 (2019: €32.720.000) 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 Services B.V. te Amsterdam en voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. 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 "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. De objecten zijn tot op heden nog niet volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2020 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Bij de taxatie wordt binnen de toegepaste inkomstenkapitalisatiemethode gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode ("hoofdmethode"). Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

- **Hardcore-rendement:** het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen de 4,70% en 5,25%;
- **Top Slice-rendement:** wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen 5,20% en 5,75%;
- **Layer-rendement:** wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen 6,70% en 7,25%.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Handelsdebiteuren [3]		
Debiteuren	40.632	143.818
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-109.000
	40.632	34.818

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

Overige vorderingen [4]

Rekening courant Stichting Parking Fund Nederland VI	464	2.550
--	------------	--------------

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

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overlopende activa [5]		
Vooruitbetaalde verzekeringen	10.572	2.175
Vooruitbetaalde VVE kosten	718	477
Geactiveerde huurkorting	837.278	289.589
	<u>848.568</u>	<u>292.241</u>

De overlopende activa, met uitzondering van de huurkortingen, hebben een looptijd van ten hoogste 1 jaar. De huurkortingen bestaan uit het saldo van de geactiveerde huurkortingen ad €2.146.983 (waarvan €119.247 met een looptijd van ten hoogste 1 jaar) en de nog te verstrekken huurkortingen ad €1.309.704 (waarvan €844.505 met een looptijd van ten hoogste 1 jaar).

Liquide middelen [6]

ING bank	<u>1.760.109</u>	<u>2.492.506</u>
----------	------------------	------------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Passief

	2020	2019
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	16.820.000	16.820.000
Herwaarderingsreserve	6.948.475	4.693.779
Wettelijke reserve	1.275.213	1.713.073
Overige reserves	-5.048.076	-7.420.611
Onverdeeld resultaat	2.953.916	5.152.316
	22.949.528	20.958.557

Meerjarenoverzicht

	2020	2019
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	22.949.528	20.958.557
Aantal participaties einde boekjaar	1.682	1.682
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	13.644	12.460

Voorstel bestemming resultaat over 2020

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €2.953.916 toe te voegen aan de overige reserves. In 2020 is een winstuitkering van €962.945 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2020 en in januari 2021 uitgekeerd.

	2020	2019
	€	€
Participatiekapitaal [7]		
Stand per 1 januari 2020 / 30 november 2018	16.820.000	-
Uitgifte aandelen	-	16.820.000
Stand per 31 december	16.820.000	16.820.000

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.628 Participaties van €10.000 elk.

Herwaarderingsreserve [8]

Stand per 1 januari 2020 / 30 november 2018	4.693.779	-
Mutatie	2.254.696	4.693.779
Stand per 31 december	6.948.475	4.693.779

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

	2020	2019
	€	€
Wettelijke reserve [9]		
Stand per 1 januari 2020 / 30 november 2018	1.713.073	-
Mutatie bij	-	1.713.073
Mutatie af	-437.860	-
Stand per 31 december	<u>1.275.213</u>	<u>1.713.073</u>

	2020	2019
	€	€
Overige reserves [10]		
Stand per 1 januari 2020 / 30 november 2018	-7.420.611	-
Resultaatbestemming	5.152.316	-
Uitkering	-962.945	-1.013.759
Mutatie wettelijke reserve	437.860	-1.713.073
Mutatie herwaarderingsreserve	-2.254.696	-4.693.779
Stand per 31 december 2020	<u>-5.048.076</u>	<u>-7.420.611</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.013.759	-6.406.852	-7.420.611
Uitkeringen	-962.945	-	-962.945
Mutatie herwaardering	-	-2.254.696	-2.254.696
Bestemming resultaat	-	5.152.316	5.152.316
Stand per 31 december	<u>-1.976.704</u>	<u>-3.071.372</u>	<u>-5.048.076</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2020 bedragen tijdsevenredig 5,7% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in vier termijnen in april, juli, oktober 2020 en in januari 2021 uitgekeerd.

	2020	2019
	€	€
Onverdeeld resultaat [11]		
Stand per 1 januari / 30 november 2018	5.152.316	-
Resultaat boekjaar	2.953.916	5.152.316
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-5.152.316	-
Stand per 31 december	<u>2.953.916</u>	<u>5.152.316</u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [12]		
Hypothecaire leningen	15.269.213	15.441.698
	2020	2019
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire leningen</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	16.000.000	16.000.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	-400.000	-200.000
	15.600.000	15.800.000
Transactiekosten financiering	-188.229	-188.229
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	57.442	29.927
Stand per 31 december	15.469.213	15.641.698
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	-200.000	-200.000
Langlopend deel per 31 december	15.269.213	15.441.698

Specificatie Hypothecaire leningen

Overeenkomst van Geldlening	Hypothecaire lening ABN AMRO Bank N.V.
	€
Oorspronkelijke hoofdsom	16.000.000
Aflossing per kwartaal	50.000
Restant hoofdsom per 31 december 2020	15.600.000
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	200.000
Resterende looptijd 1-5 jaar	800.000
Resterende looptijd > 5 jaar	14.600.000
Rente percentage	2,95%
Expiratiedatum	1 oktober 2025

Het overeengekomen rentepercentage is op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 2,99%.

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2020 €18.294.313.

De marktwaarde van de lening is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -0,51% (31 december 2019: -0,35%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de renteswap.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

Financiële convenanten

DSCR covenant

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 2020 bedraagt 2,6 (2019: 2,0).

LTV covenant

De Loan to Value (LTV) dient gedurende de looptijd van de door ABN AMRO Bank N.V. verstrekte faciliteit nooit hoger te zijn dan 58,0%. Per 1 januari 2020 wordt deze ratio jaarlijks met 0,5% verlaagd. In 2020 mag de LTV niet hoger zijn dan 57,5%.

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 2020 bedraagt 44,6% (2019: 48,3%).

Zekerheden

- Recht van eerste hypotheek ad € 16.000.000, plus 40% voor rente en kosten ten gunste van de ABN AMRO Bank N.V. op de registergoederen met een boekwaarde per 31 december 2020 van €34.945.000.

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

- vorderingen;
- vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten;
- vorderingen op de bank onder rekeningnummer 82.47.94.117 (1e in rang)
- goederen zoals omschreven in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden.

Overige schulden [13]

Te verrekenen huurkorting

31-12-2020	31-12-2019
€	€
-	50.000

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [14]		
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	200.000	200.000
Nog te betalen hypotheekrente	117.607	119.114
	317.607	319.114

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 [15]

Crediteuren	718	68.696
-------------	------------	--------

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Omzetbelasting [16]		
Omzetbelasting	39.917	460

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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige schulden [17]		
Te betalen winstuitkering	248.095	233.966
Te betalen accountantskosten	7.460	7.310
Te betalen taxatiekosten	2.000	4.000
Te betalen creditrente	93	-
Te betalen gemeentelijke heffingen	35.355	21.387
Te verrekenen huurkorting	-	150.000
	293.003	416.663

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

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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, marktwaaarderisico, 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.

- 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 Holdings GmbH en Q-Park Operations Netherlands B.V.. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Daarnaast ontvangt het Fonds huurderiving voor de parkeergarage Fenix.

- Renterisico

Het Fonds heeft een hypothecaire lening met een vaste rente afgesloten. De looptijd van de vaste rente bedraagt 7 jaar en loopt tot 1 oktober 2025. Bij herfinanciering kan het rentepercentage zijn gestegen waardoor de rentelasten kunnen stijgen.

Parking Fund Nederland VI (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 en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

- Toekomstige huurontvangsten

De toekomstige minimale huurontvangsten uit niet (tussentijds) opzegbare huurovereenkomsten kunnen als volgt worden weergegeven:

	Toekomstige huur ontvangsten
	€
binnen één jaar	1.926.194
tussen de één en vijf jaar	7.704.776
na vijf jaar	24.789.075
	<u>34.420.045</u>

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2020	30-11-2018 t/m 31-12-2019
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
- in terreinen en gebouwen [18]		
Opbrengsten	1.831.908	1.735.534
<i>Specificatie opbrengsten:</i>		
Huuropbrengsten	1.895.210	1.562.149
Opbrengst erfpachtcanon	19.853	-
Vergoeding huurderving	-	165.000
Opbrengsten doorbelaste kosten	24.650	18.796
Mutatie huurkorting	-107.805	-10.411
	1.831.908	1.735.534
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- in terreinen en gebouwen [19]		
Herwaardering beleggingen	2.254.697	4.693.779
Afschrijvingen immateriële vaste activa [20]		
Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen	437.860	476.227

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

		30-11-2018 t/m 31-12-2019
	2020	
	€	€
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [21]		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	57.734	21.388
Accountantskosten	7.460	7.310
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	5.836	6.163
Taxatiekosten	2.000	4.000
Zakelijke verzekeringen	12.407	2.991
Aandeel in de kosten van Stichtingen	2.085	2.554
Advieskosten	164	633
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-	109.000
Onderhoudskosten	8.619	8.361
Overige lasten	7.095	8.219
Doorbelaste kosten	24.650	18.796
	128.050	189.415

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 €7.460 (2019: €7.310). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

Het bewaarloon voor de Bewaarder in 2020 bedraagt €5.836 (2019: €5.688).

Beheerskosten en rentelasten [22]

Beheervergoeding Beheerder inzake fondsbeheer	1.895	1.727
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	66.332	60.450
Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat	470.111	518.069
Amortisatie transactiekosten financiering	27.514	29.927
Overige rentelasten incl. bankkosten	927	1.182
	566.779	611.355

Parking Fund Nederland VI (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 0,86% (2019: 1,20%).

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	196.277		
		=	0,86%
Intrinsieke waarde	22.949.528		

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 2020 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, bedraagt €5.836.

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 3,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €68.227.

Personeel

Parking Fund Nederland VI heeft geen personeel in dienst.

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 beleidsbepalende 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 VI (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, 15 april 2021

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

Parking Fund Nederland VI (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 0,1% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het algemene beheer van het Fonds
- b 3,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten; en
- c 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 c 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 Geprognosticeerde 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 Geprognosticeerde 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 deze uitkering per kwartaal te doen, 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 VI (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 vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Parking Fund Nederland VI in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2020 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van Parking Fund Nederland VI

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Parking Fund Nederland VI (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 VI op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over 2020.
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 VI 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.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19

Het Coronavirus heeft ook invloed op Parking Fund Nederland VI. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder "Continuïteit" op pagina 23 aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds, maar dat zij van mening is dat op basis van de huidige ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van het fonds uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

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:

- 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 gerede 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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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.

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.

Parking Fund Nederland VI (FGR) te Eindhoven

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, 15 april 2021

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

