

HALFJAARCIJFERS 2022

PARKING FUND
NEDERLAND IV

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

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

Halfjaarcijfers per 30 juni 2022

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Halfjaarcijfers	
1.1	Balans per 30 juni 2022	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022	4
1.3	Toelichting op de balans	5

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	[1]	21.600.000		21.600.000
Vorderingen				
Handelsdebiteuren		66.506		67.003
Overige vorderingen		87		37
Overlopende activa		9.982		1.110
		76.575		68.150
Overige activa				
Liquide middelen		711.880		650.322
		22.388.455		22.318.472

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	8.400.000		8.400.000	
Herwaarderingsreserve	4.665.223		4.667.303	
Overige reserves	-657.786		-2.407.578	
Onverdeeld resultaat	<u>399.021</u>		<u>2.071.112</u>	
		12.806.458		12.730.837
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	<u>9.075.693</u>		<u>9.127.142</u>	
		9.075.693		9.127.142
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	125.000		125.000	
Crediteuren	591		7.260	
Omzetbelasting	61.193		60.970	
Overige schulden	261.856		241.070	
Overlopende passiva	<u>57.664</u>		<u>26.193</u>	
		506.304		460.493
		<u>22.388.455</u>		<u>22.318.472</u>

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022

	1 januari t/m 30 juni 2022		2021	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	626.346		1.240.741	
- omzet doorbelaste kosten	<u>38.634</u>		<u>17.997</u>	
		664.980		1.258.738
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen		-2.080		1.272.118
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>662.900</u>		<u>2.530.856</u>
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	38.634		17.997	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	44.099		78.214	
Beheerskosten en rentelasten	<u>181.146</u>		<u>363.533</u>	
Som der bedrijfslasten		263.879		459.744
Resultaat		<u><u>399.021</u></u>		<u><u>2.071.112</u></u>

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	21.600.000	20.325.000
Investerings	2.080	2.882
Herwaarderingen	-2.080	1.272.118
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>21.600.000</u>	<u>21.600.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Düsseldorfer Hypothekenbank AG.

De belegging betreft een parkeergarage gelegen in Enschede en Rotterdam. De koopprijs van het vastgoed, welke op 22 oktober 2015 respectievelijk 28 april 2016 is verworven, bedroeg € 16.926.890 vrij op naam. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €21.600.000 (2020: €20.325.000) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Er is per 30 juni 2022 geen taxatie uitgevoerd.

De taxatie is uitgevoerd door Cushman & Wakefield Netherlands 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. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2021 heeft Cushman & Wakefield Netherlands B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

Taxatiemethode 2021

Voor de taxatie ultimo 2021 is de BAR/NAR-methode gehanteerd. De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatiemethode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract/de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

Voor de taxatie zijn de volgende yields gebruikt:

- Disconteringsvoet	tussen 6,00% en 6,65%
- NAR vrij op naam	tussen 5,28% en 5,31%
- Exit yield	tussen 5,98% en 6,00%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €4.665.223 (2021: €4.667.303).

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Fondsvermogen [2]		
Participatiekapitaal	8.400.000	8.400.000
Herwaarderingsreserve	4.665.223	4.667.303
Overige reserves	-657.786	-2.407.578
Onverdeeld resultaat	399.021	2.071.112
	<u>12.806.458</u>	<u>12.730.837</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	12.806.458	12.730.837	11.289.725
Aantal participaties einde verslagperiode	840	840	840
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>15.246</u>	<u>15.156</u>	<u>13.440</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>8.400.000</u>	<u>8.400.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 840 Participaties van €10.000 elk.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	4.667.303	3.395.185
Mutatie	-2.080	1.272.118
Stand per 30 juni / 31 december	<u>4.665.223</u>	<u>4.667.303</u>

Parking Fund Nederland IV (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-2.407.578	-1.017.228
Bestemming resultaat vorig boekjaar	2.071.112	511.768
Uitkering	-323.400	-630.000
Mutatie herwaarderingsreserve	2.080	-1.272.118
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-657.786</u>	<u>-2.407.578</u>

Toelichting overige reserves

	<u>Uitkeringen aan participanten</u>	<u>Herwaar- derings reserve</u>	<u>Resultaat</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-3.522.960	-4.667.303	5.782.685	-2.407.578
Uitkeringen	-323.400	-	-	-323.400
Mutatie herwaardering	-	2.080	-	2.080
Bestemming resultaat	-	-	2.071.112	2.071.112
Stand per 30 juni	<u>-3.846.360</u>	<u>-4.665.223</u>	<u>7.853.797</u>	<u>-657.786</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2022 bedragen tijdsevenredig 7,7% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2022 uitgekeerd.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-2.071.112	511.768
Resultaat boekjaar	399.021	2.071.112
Bestemming resultaat vorig boekjaar	2.071.112	-511.768
Stand per 30 juni / 31 december	<u>399.021</u>	<u>2.071.112</u>

Eindhoven, 23 augustus 2022

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.



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

