

HALFJAARCIJFERS 2022

PARKING FUND
NEDERLAND VII

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**PARKING FUND NEDERLAND VII (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 van 1 januari tot en met 30 juni 2022	4
1.3	Toelichting op de balans	5

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen	<u>597.129</u>	597.129	<u>756.801</u>	756.801
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	<u>27.000.000</u>	27.000.000	<u>27.000.000</u>	27.000.000
Overige vaste activa				
Geactiveerde huurkortingen	<u>2.375.866</u>	2.375.866	<u>2.192.353</u>	2.192.353
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	63.576		65.652	
Overige vorderingen	134		134	
Overlopende activa	<u>56.670</u>		<u>53.704</u>	
		120.380		119.490
Overige activa				
Liquide middelen	<u>514.066</u>	514.066	<u>682.292</u>	682.292
		<u>30.607.441</u>		<u>30.750.936</u>

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
	[3]			
Participatiekapitaal	13.070.000		13.070.000	
Herwaarderingsreserve	5.059.579		5.145.964	
Wettelijke reserve	597.129		756.800	
Overige reserves	-1.162.773		-1.583.062	
Onverdeeld resultaat	256.559		566.333	
		17.820.494		17.956.035
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	12.455.790		12.449.158	
		12.455.790		12.449.158
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	63.050		64.544	
Crediteuren	5.045		3.636	
Omzetbelasting	63.807		57.625	
Overige schulden	199.255		219.938	
		331.157		345.743
		<u>30.607.441</u>		<u>30.750.936</u>

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening van 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022

	1 januari t/m 30 juni 2022		2021	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	716.849		1.398.989	
- in andere beleggingen	7.465		3.708	
		724.314		1.402.697
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen		-86.385		-100.142
Som der bedrijfsopbrengsten		637.929		1.302.555
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	7.465		3.708	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	159.672		319.344	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	51.746		87.190	
Beheerskosten en rentelasten	162.487		325.980	
Som der bedrijfslasten		381.370		736.222
Resultaat		256.559		566.333

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Immateriële vaste activa [1]

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Investerings	1.597.593	1.597.593
Cumulatieve afschrijvingen	-1.000.464	-840.792
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>597.129</u>	<u>756.801</u>
Boekwaarde per 1 januari	756.801	1.076.144
Afschrijvingen huidig boekjaar	-159.672	-319.343
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>597.129</u>	<u>756.801</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven.

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde 1 januari	27.000.000	26.980.000
Investerings	86.385	120.142
Herwaarderingen	-86.385	-100.142
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>

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

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

De koopprijs van het vastgoed, welke op 15 mei 2019 is verworven, bedroeg €22.959.913. Hierin is tevens de investeringsbijdrage aan Q-park opgenomen, alsmede de overdrachtsbelasting en een notariskostenpost. De belegging betreft parkeergarage "Arena" te 's Hertogenbosch.

De reële waarde van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €27.000.000 (2020: €26.980.000) 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. 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.

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	6,00%
- NAR vrij op naam	5,13%
- Exit yield	5,04%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €5.059.579 (2021: €5.145.964). De cumulatieve herwaardering wordt berekend door de reële waarde te vergelijken met de oorspronkelijke aankoopwaarde van de belegging.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	13.070.000	13.070.000
Herwaarderingsreserve	5.059.579	5.145.964
Wettelijke reserve	597.129	756.800
Overige reserves	-1.162.773	-1.583.062
Onverdeeld resultaat	256.559	566.333
	<u>17.820.494</u>	<u>17.956.035</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	17.820.494	17.956.035	18.173.902
Aantal participaties einde verslagperiode	1.307	1.307	1.307
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>13.635</u>	<u>13.738</u>	<u>13.905</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>13.070.000</u>	<u>13.070.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.307 Participaties van €10.000 elk.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	5.145.964	5.246.106
Herwaarderings	-86.385	-100.142
Stand per 30 juni / 31 december	<u>5.059.579</u>	<u>5.145.964</u>

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	756.800	1.076.144
Vrijval door afschrijving	-159.671	-319.344
Stand per 30 juni / 31 december	<u>597.129</u>	<u>756.800</u>

De wettelijke reserve is gevormd vanwege de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties (immateriële vaste activa) ten laste van de overige reserves.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-1.583.062	-4.283.858
Bestemming resultaat vorig boekjaar	566.333	3.065.510
Uitkering	-392.100	-784.200
Mutatie wettelijke reserve	159.671	319.344
Mutatie herwaarderingsreserve	86.385	100.142
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-1.162.773</u>	<u>-1.583.062</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.060.736	-5.902.764	6.380.438	-1.583.062
Uitkeringen	-392.100	-	-	-392.100
Mutatie herwaardering	-	86.385	-	86.385
Bestemming resultaat	-	-	566.333	566.333
Mutatie wettelijke reserve	-	159.671	-	159.671
Stand per 30 juni	<u>-2.452.836</u>	<u>-5.656.708</u>	<u>6.946.771</u>	<u>-1.162.773</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2022 bedragen tijdsevenredig 6,0% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in 2 termijnen in april en juli 2022 uitgekeerd.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	566.333	3.065.510
Resultaat boekjaar	256.559	566.333
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-566.333	-3.065.510
Stand per 30 juni / 31 december	<u>256.559</u>	<u>566.333</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

