

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
HUURWONINGFONDS 4



IMMO HUURWONINGFONDS 4 (FGR)
EINDHOVEN

Halfjaarcijfers per 30 juni 2023

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Halfjaarcijfers

1.1	Balans per 30 juni 2023	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2023	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>3.041.634</u>	3.041.634	<u>3.361.898</u>	3.361.898
Beleggingen				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>51.940.000</u>	51.940.000	<u>51.940.000</u>	51.940.000
Materiële vaste activa				
Inventaris en hardware	<u>84.259</u>	84.259	<u>95.493</u>	95.493
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	2.596		6.700	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	80		5	
Overige vorderingen	24.792		11	
Overlopende activa	<u>78.577</u>		<u>4.309</u>	
		106.045		11.025
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.104.952</u>	1.104.952	<u>2.037.512</u>	2.037.512
		<u>56.276.890</u>		<u>57.445.928</u>

(Voor resultaatbestemming)

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2023

	1 januari t/m 30 juni 2023		2022	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	1.245.489		2.069.126	
- in andere beleggingen	1.809		11	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten	10.203		-237	
		1.257.501		2.068.900
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-12.504		4.413.531	
		-12.504		4.413.531
Som der bedrijfsopbrengsten		1.244.997		6.482.431
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	10.203		-237	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	457.772		879.591	
Afschrijvingen materiële vaste activa	11.234		16.852	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	301.530		407.523	
Beheerskosten en rentelasten	255.614		573.670	
Som der bedrijfslasten		1.036.353		1.877.399
Resultaat		208.644		4.605.032

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de balans

Actief

Immateriële vaste activa [1]

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

	2023	2022
	€	€
Investerings	4.535.465	4.397.957
Cumulatieve afschrijvingen	-1.493.831	-1.036.059
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	3.041.634	3.361.898
Boekwaarde per 1 januari	3.361.898	4.241.489
Investerings	137.508	-
Afschrijving huidig boekjaar	-457.772	-879.591
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	3.041.634	3.361.898

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

Beleggingen [2]

Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	51.940.000	44.719.529
Investerings	12.504	2.806.940
Herwaarderingen	-12.504	4.413.531
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	51.940.000	51.940.000

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Norddeutsche Landesbank.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De belegging betreft een naar appartementencomplex getransformeerd voormalig kantoorgebouw in Eindhoven. Deze is in de periode van november 2020 tot 18 maart 2022 getransformeerd tot 166 woningen en ondergelegen parkeergarage met 212 parkeerplaatsen. De koopprijs van het vastgoed en de kosten voor herontwikkeling, bedroegen €47.526.469. De reële waarde (marktwaaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2022 bedraagt €51.940.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Er is per 30 juni 2023 geen taxatie uitgevoerd.

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 de objecten 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 2022 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Bij de taxatie van de woningen wordt de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen, maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een ‘eindwaarde’ bepaald tegen de exit yield (4,25%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (3,9%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaaarde vrij op naam. De marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €4.401.027 (2022: €4.413.531).

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

	30-6-2023	2022
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	28.515.000	28.515.000
Wettelijke reserve	3.041.634	3.361.898
Overige reserves	-6.275.462	-10.486.130
Onverdeeld resultaat	208.644	4.605.032
	29.890.843	30.409.331

Meerjarenoverzicht

	2023	2022
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	29.890.843	30.409.331
Aantal participaties	5.703	5.703
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	5.241	5.332

	2023	2022
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	28.515.000	28.515.000

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat uit 5.703 Participaties van €5.000 elk.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	2023	2022
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	4.413.531	-
Mutatie	-12.504	4.413.531
Stand per 30 juni / 31 december	<u>4.401.027</u>	<u>4.413.531</u>
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	3.361.898	4.241.489
Mutatie	-320.264	-879.591
Stand per 30 juni / 31 december	<u>3.041.634</u>	<u>3.361.898</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-10.486.130	-4.530.871
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	4.605.032	-967.054
Winstuitkeringen	-727.132	-1.454.265
Mutatie wettelijke reserve	320.264	879.591
Mutatie herwaarderingsreserve	12.504	-4.413.531
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-6.275.462</u>	<u>-10.486.130</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.713.752	-7.805.324	-967.054	-10.486.130
Winstuitkeringen	-727.132	-	-	-727.132
Mutatie wettelijke reserve	-	320.264	-	320.264
Mutatie herwaarderingsreserve	-	12.504	-	12.504
Bestemming resultaat	-	-	4.605.032	4.605.032
Stand per 30 juni	<u>-2.440.884</u>	<u>-7.472.556</u>	<u>3.637.978</u>	<u>-6.275.462</u>

De uitkering aan de Participanten over 2023 bedraagt tijdsevenredig 5,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2.022</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	4.605.032	-967.054
Resultaat verslagperiode	208.644	4.605.032
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	-4.605.032	967.054
Stand per 30 juni / 31 december	208.644	4.605.032

Eindhoven, 31 augustus 2023

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

