

# HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO  
HUURWONINGFONDS 5

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 5 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Halfjaarcijfers per 30 juni 2023**

Geen accountantscontrole toegepast

## INHOUDSOPGAVE

## Pagina

<b>1.</b>	<b>Halfjaarcijfers</b>	
1.1	Balans per 30 juni 2023	3
1.2	Winst-en-verliesrekening van 1 januari tot en met 30 juni 2023	5
1.3	Toelichting op de balans	6

## **1. HALFJAARCIJFERS**

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>Immateriële vaste activa</b>				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.631.033</u>	1.631.033	<u>1.928.161</u>	1.928.161
<b>Beleggingen</b>				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>34.585.000</u>	34.585.000	<u>34.585.000</u>	34.585.000
<b>Vorderingen</b>				
Vorderingen op verbonden partijen	5.546		25.137	
Belastingen	3.438		-	
Overige vorderingen	24.146		2.242	
Overlopende activa	<u>29.625</u>	62.755	<u>7.814</u>	35.193
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	<u>716.913</u>	716.913	<u>1.125.824</u>	1.125.824
		<u>36.995.701</u>		<u>37.674.178</u>

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
Participatiekapitaal	16.655.000		16.655.000	
Herwaarderingsreserve	3.786.122		3.788.063	
Wettelijke reserve	1.631.033		1.928.161	
Overige reserves	-5.176.918		-8.103.857	
Onverdeeld resultaat	101.597		3.027.590	
		<b>16.996.834</b>		<b>17.294.957</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	19.396.204		19.380.465	
		<b>19.396.204</b>		<b>19.380.465</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	1.000		4.235	
Crediteuren	3.840		10.725	
Overige schulden	588.315		975.620	
Overlopende passiva	9.508		8.176	
		<b>602.663</b>		<b>998.756</b>
		<b>36.995.701</b>		<b>37.674.178</b>

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### 1.2 Winst-en-verliesrekening van 1 januari tot en met 30 juni 2023

	1 januari t/m 30 juni 2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	757.186		1.140.234	
- in andere beleggingen	1.141		7	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten	24.146		13.170	
		<b>782.473</b>		1.153.411
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen		-1.941		3.788.063
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>780.532</b>		<b>4.941.474</b>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	24.146		13.170	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	297.128		594.256	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	141.324		171.539	
Beheerskosten en rentelasten	216.337		1.134.919	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>678.935</b>		<b>1.913.884</b>
<b>Resultaat</b>		<b>101.597</b>		<b>3.027.590</b>

## IMMO Huurwoningfonds 5 (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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Investerings	2.971.281	2.971.281
Cumulatieve afschrijvingen	-1.340.248	-1.043.120
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.631.033</u>	<u>1.928.161</u>
Boekwaarde per 1 januari	1.928.161	2.522.418
Afschrijvingen huidig boekjaar	-297.128	-594.257
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.631.033</u>	<u>1.928.161</u>

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	34.585.000	23.711.108
Investerings	1.941	7.085.829
Herwaarderingen	-1.941	3.788.063
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>34.585.000</u>	<u>34.585.000</u>



## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

IMMO Huurwoningfonds 5 belegt in twee objecten, bestaande uit een transformatieproject met 58 appartementen, een commerciële ruimte en 54 parkeerplaatsen genaamd 'Volt' dat is gelegen in Dordrecht en een nieuwbouwproject (en een gedeeltelijke transformatie) van 67 appartementen en 19 parkeerplaatsen genaamd 'De Merchant' dat is gelegen in Tilburg.

De koopprijs van het vastgoed en de kosten voor herontwikkeling bedroegen €30.795.402. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2022 bedraagt €34.585.000 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 hertaxatie 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 (4,79%/5,12%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (4,0%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €3.786.122 (2022: €3.788.063).

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<b>30-6-2023</b>	2022
	€	€
<b>Fondsvermogen [3]</b>		
Participatiekapitaal	<b>16.655.000</b>	16.655.000
Herwaarderingsreserve	<b>3.786.122</b>	3.788.063
Wettelijke reserve	<b>1.631.033</b>	1.928.161
Overige reserves	<b>-5.176.918</b>	-8.103.857
Onverdeeld resultaat	<b>101.597</b>	3.027.590
	<b>16.996.834</b>	17.294.957

### Meerjarenoverzicht

	<b>2023</b>	2022	2021
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	<b>16.996.834</b>	17.294.957	15.116.772
Aantal participaties	<b>3.331</b>	3.331	3.331
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<b>5.103</b>	5.192	4.538

	<b>2023</b>	2022
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 30 juni / 31 december	<b>16.655.000</b>	16.655.000

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat uit 3.331 Participaties van €5.000 elk.

### Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	<b>3.788.063</b>	-
Herwaarderingsen	<b>-1.941</b>	3.788.063
Stand per 30 juni / 31 december	<b>3.786.122</b>	3.788.063

### Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	<b>1.928.161</b>	2.522.418
Mutatie	<b>-297.128</b>	-594.257
Stand per 30 juni / 31 december	<b>1.631.033</b>	1.928.161

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	-8.103.857	-3.159.472
Resultaatbestemming	3.027.590	-901.174
Uitkeringen	-399.720	-849.405
Mutatie wettelijke reserve	297.128	594.257
Mutatie herwaarderingsreserve	1.941	-3.788.063
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-5.176.918</u>	<u>-8.103.857</u>

### Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.486.459	-5.716.224	-901.174	-8.103.857
Uitkeringen	-399.720	-	-	-399.720
Mutatie herwaardering	-	1.941	-	1.941
Mutatie wettelijke reserve	-	297.128	-	297.128
Bestemming resultaat	-	-	3.027.590	3.027.590
<b>Stand per 30 juni</b>	<u>-1.886.179</u>	<u>-5.417.155</u>	<u>2.126.416</u>	<u>-5.176.918</u>

De uitkering aan de Participanten over 2023 bedraagt tijdsevenredig 4,8% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	3.027.590	-901.174
Resultaat verslagperiode	101.597	3.027.590
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	-3.027.590	901.174
Stand per 30 juni / 31 december	<u>101.597</u>	<u>3.027.590</u>

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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

