

HALFJAARCIJFERS 2023

PARKING FUND
NEDERLAND VII

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**PARKING FUND NEDERLAND VII (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 van 1 januari tot en met 30 juni 2023	4
1.3	Toelichting op de balans	5

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen	<u>277.785</u>	277.785	<u>437.457</u>	437.457
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	<u>26.800.000</u>	26.800.000	<u>26.800.000</u>	26.800.000
Overige vaste activa				
Geactiveerde huurkortingen	<u>2.742.892</u>	2.742.892	<u>2.559.379</u>	2.559.379
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	95.054		63.576	
Overige vorderingen	54		68	
Overlopende activa	<u>98.656</u>	193.764	<u>68.418</u>	132.062
Overige activa				
Liquide middelen	<u>511.768</u>	511.768	<u>508.605</u>	508.605
		<u><u>30.526.209</u></u>		<u><u>30.437.503</u></u>

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
	[3]			
Participatiekapitaal	13.070.000		13.070.000	
Herwaarderingsreserve	4.854.320		4.854.320	
Wettelijke reserve	277.784		437.456	
Overige reserves	-985.911		-1.189.941	
Onverdeeld resultaat	470.888		436.458	
		17.687.081		17.608.293
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	12.415.747		12.476.106	
		12.415.747		12.476.106
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	98.516		52.053	
Crediteuren	4.908		24.553	
Omzetbelasting	87.631		62.702	
Overige schulden	232.326		213.796	
		423.381		353.104
		<u>30.526.209</u>		<u>30.437.503</u>

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

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

	1 januari t/m 30 juni 2023		2022	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	859.883		1.473.315	
- in andere beleggingen	747		14	
		860.630		1.473.329
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen		-		-291.644
Som der bedrijfsopbrengsten		860.630		1.181.685
Afschrijvingen immateriële vaste activa	159.672		319.344	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	65.795		96.837	
Beheerskosten en rentelasten	164.275		329.046	
Som der bedrijfslasten		389.742		745.227
Resultaat		470.888		436.458

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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Investerings	1.597.593	1.597.593
Cumulatieve afschrijvingen	-1.319.808	-1.160.136
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>277.785</u>	<u>437.457</u>
Boekwaarde per 1 januari	437.457	756.801
Afschrijvingen huidig boekjaar	-159.672	-319.344
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>277.785</u>	<u>437.457</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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde 1 januari	26.800.000	27.000.000
Investerings	-	91.644
Herwaarderingen	-	-291.644
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>26.800.000</u>	<u>26.800.000</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 2022 bedraagt €26.800.000 (2021: €27.000.000) 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 2023 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 2022 heeft Cushman & Wakefield Netherlands B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Taxatiemethode 2022

Voor de taxatie ultimo 2022 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	4,75%
- Exit yield	5,35%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €4.854.320 (2022: €4.854.320). 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

	30-6-2023	2022
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	13.070.000	13.070.000
Herwaarderingsreserve	4.854.320	4.854.320
Wettelijke reserve	277.784	437.456
Overige reserves	-985.911	-1.189.941
Onverdeeld resultaat	470.888	436.458
	<u>17.687.081</u>	<u>17.608.293</u>

Meerjarenoverzicht

	2023	2022	2021
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	17.687.081	17.608.293	17.956.035
Aantal participaties einde verslagperiode	1.307	1.307	1.307
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>13.533</u>	<u>13.472</u>	<u>13.738</u>

	2023	2022
	€	€
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	4.854.320	5.145.964
Herwaarderings	-	-291.644
Stand per 30 juni / 31 december	<u>4.854.320</u>	<u>4.854.320</u>

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	437.456	756.800
Vrijval door afschrijving	-159.672	-319.344
Stand per 30 juni / 31 december	<u>277.784</u>	<u>437.456</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	-1.189.941	-1.583.062
Bestemming resultaat vorig boekjaar	436.458	566.333
Uitkering	-392.100	-784.200
Mutatie wettelijke reserve	159.672	319.344
Mutatie herwaarderingsreserve	-	291.644
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-985.911</u>	<u>-1.189.941</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.844.936	-5.291.776	6.946.771	-1.189.941
Uitkeringen	-392.100	-	-	-392.100
Mutatie herwaardering	-	-	-	-
Bestemming resultaat	-	-	436.458	436.458
Mutatie wettelijke reserve	-	159.672	-	159.672
Stand per 30 juni	<u>-3.237.036</u>	<u>-5.132.104</u>	<u>7.383.229</u>	<u>-985.911</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2023 bedragen tijdsevenredig 6,0% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in 2 termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

Parking Fund Nederland VII (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	436.458	566.333
Resultaat boekjaar	470.888	436.458
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-436.458	-566.333
Stand per 30 juni / 31 december	<u>470.888</u>	<u>436.458</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
i: www.hollandimmogroup.nl

