

# JAARVERSLAG 2022

PARKING FUND  
NEDERLAND I

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

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

**Jaarverslag 2022**

## INHOUDSOPGAVE

## Pagina

### 1. Verslag van de beheerder

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	5

### 2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2022	13
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2022	15
2.3	Kasstroomoverzicht over 2022	16
2.4	Toelichting op de jaarrekening	17
2.5	Toelichting op de balans	26
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	31

### 3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	35
3.2	Zeggenschapsrechten	36
3.3	Belangen van bestuurders	36
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	37

## **1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER**

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **1.1 Profiel**

#### **Het Fonds**

Parking Fund Nederland I (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 19 december 2012 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven.

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het Object (een parkeergarage).

#### **De Beheerder**

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer II B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer II B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 30 juli 2015 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63860805. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten. De Beheerder is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht (Wft). De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden.

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen en toezichthouders als de AFM, het organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

De beheerder van het Fonds maakt gebruik van de gedragscode van Holland Immo Group B.V. Deze interne gedragscode beoogt directie en medewerkers meer bewust te maken van ethisch handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd.

#### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

#### **Boekjaar en jaarcijfers**

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd. Vanaf boekjaar 2017 wordt de jaarrekening gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Fiscale positie**

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening. Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

### **Kenmerken van het Fonds**

Parking Fund Nederland I is een closed-end beleggingsfonds dat op 19 december 2012 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in een vastgoedportefeuille.

Het Fonds heeft 620 Participaties uitgeven van €5.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer II B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen in haar hoedanigheid als Bewaarder en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **1.2 Verslag van de beheerder**

#### **Algemeen**

##### **De economische ontwikkelingen in 2022 en vooruitzichten voor 2023 (bron DNB, december 2022)**

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door een sterke dynamiek. In 2022 werden na een harde lockdown de coronamaatregelen langzaam versoepeld en uiteindelijk vervielen de laatste maatregelen in maart van het jaar. Na een sterke groei in de eerste helft van het jaar is deze groei, onder invloed van de hoge inflatie, volatiliteit op de kapitaalmarktrente en de lagere groei van de wereldhandel als gevolg van de oorlog in Oekraïne, in de tweede helft van 2022 omgeslagen naar een beperkte krimp. De totale groei van het bruto binnenlands product over 2022 komt uit op circa 4,2%.

Schaarste en stijgende prijzen blijven Nederland en belangrijke handelspartners teisteren, terwijl de overheid de economie juist wil stimuleren. Door deze situatie is de verwachting dat de Nederlandse economie in 2023 met slechts 0,8% groeit.

De inflatie heeft in 2022 naar verwachting haar piek bereikt. In het laatste kwartaal van 2022 is de inflatie namelijk al iets teruggelopen, maar dat kon niet voorkomen dat de gemiddelde inflatie over heel 2022 is geëindigd op 9,97%, gevolgd door een verwachte inflatie van 4,2% in 2023. Dit betekent dat consumentenprijzen hoog blijven en naar verwachting ook relatief hard doorstijgen. Door het instellen van een energieprijzplafond komt die prijsstijging niet meer door het duurder worden van energie thuis, maar door prijsstijgingen van andere producten en diensten zoals de dagelijkse boodschappen. Vanaf de tweede helft van 2022 is al zichtbaar dat de consumentenprijzen buiten energie om sterk stijgen.

De werkloosheid is eind 2022 opgelopen naar 3,6%, maar blijft relatief laag. In april 2022 bereikte de werkloosheid een laagterecord van 3,2%. In oktober 2022 is de werkloosheid toegenomen tot 3,7%. Omdat het aantal werkzoekenden harder stijgt dan het aantal banen is de verwachting dat de werkloosheid de komende twee jaar verder oploopt en in 2023 uitkomt op gemiddeld 4,2%. De groeivertraging van de economie draagt hier aan bij. Toch blijft de werkloosheid komende jaren naar verwachting ruim onder het langjarig gemiddelde van 4,5% tot 5%. Desondanks blijft het voor werkgevers uitdagend om voldoende mensen te vinden. Nederland vergrijst de komende twee decennia in een ongekend tempo. Meer omdat de collectieve sector, vooral de zorg, sterk zal groeien en dus meer dan nu met bedrijven zal concurreren om personeel.

Voor de consumptie is de verwachting dat een kleine plus zal omslaan in een krimp. Voor 2023 is de verwachting dat de consumentenbestedingen 0,2% lager uitvallen dan in 2022. Steeds meer Nederlanders hebben te maken met een hogere energierekening en naarmate de hoge energiekosten doorwerken in de prijzen van andere consumentengoederen en -diensten, neemt de kloof tussen de cao-lonen en de prijzen van niet-energie gerelateerde producten steeds sterker toe, wat de koopkracht van huishoudens verder ondermijnt. Een belangrijk tegenwicht is dat de arbeidsparticipatie op een zeer hoog niveau ligt. Dat kan een impuls geven aan de koopbereidheid.

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

Ook het bedrijfsleven is voorzichtig. In 2022 groeide de bedrijfsinvesteringen met 5% ten opzichte van 2021, maar voor 2023 wordt uitgegaan van 0,8% krimp. Hoge energieprijzen hebben niet alleen een negatieve impact op de koopkracht van consumenten, maar ook op die van de bedrijven.

### Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betrof de in december 2012 nieuw opgeleverde, deels ondergrondse openbare parkeergarage, nader aangeduid als parkeergarage Bolwerk, met 337 parkeerplaatsen, gelegen aan de Sint Mariewal 3 te Gouda. De totale fondsinvestering bedroeg €7.660.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille werd voor lange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom werd ontvangen van één huurder, Q-Park. Met deze huurder was bij aanvang van het fonds een huurovereenkomst afgesloten met een looptijd van 35 jaar, eindigend op 18 december 2047.

### Verkoop portefeuille

Op 20 december 2022 is het vastgoed van het Fonds verkocht. Hieronder is een analyse van het verwachte verkoopresultaat conform uitkeringsbericht van 21 december 2022 weergegeven.

	<b>geactualiseerd per 20-12-2022</b>	<b>aangepast verkoopvoorstel d.d. 1-11-2022</b>
<b>Verkoopopbrengst</b>	<b>8.848.779</b>	<b>8.435.616</b>
Aflossing hypothecaire lening	-4.186.934	-4.186.934
Verkoopkosten	-132.732	-126.534
Liquiditeitsreserve	84.054	83.258
Kosten afwikkeling hypothecaire lening	-1.478	-1.850
Winstdeling beheerder 20% van de overwinst	-218.369	-136.976
Terugbetaling kapitaalleg participanten	-3.100.000	-3.100.000
<b>Voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat</b>	<b>1.293.320</b>	<b>966.580</b>
Indirect rendement per jaar	<b>4,1%</b>	<b>3,1%</b>
<b>Berekening totaalrendement</b>		
Gemiddeld direct rendement	7,5%	7,5%
Gemiddelde indirect rendement	4,2%	3,1%
<b>Totaalrendement per jaar</b>	<b>11,7%</b>	<b>10,6%</b>



## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

	<u>geactualiseerd per 20-12-2022</u>	<u>aangepast verkoopvoorstel d.d. 1-11-2022</u>
<b>Verwachte uitkering per participatie</b>		
Terugbetaling kapitaalinleg participanten	5.000	5.000
Voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat	2.086	1.559
<b>Totale verwachte uitkering per participatie</b>	<b>7.086</b>	<b>6.559</b>
<b>Berekening overwinst</b>		
<b>Verkoopopbrengst</b>	8.848.779	8.435.616
Oorspronkelijke hypotheekschuld	-4.560.000	-4.560.000
Terugbetaling kapitaalinleg participanten	-3.100.000	-3.100.000
Verkoopkosten	-132.732	-126.534
Liquiditeitsreserve	35.800	35.800
<b>Overwinst</b>	<b>1.091.847</b>	<b>684.882</b>
Aandeel overwinst beheerder (20%)	218.369	136.976

Het gerealiseerde, voor uitkering beschikbare, netto-verkoopresultaat is met €1.293.320 hoger dan geprognosticeerd (€966.580) in het aangepaste verkoopvoorstel van 1 november 2022 en tevens hoger dan de prospectus prognose (€688.880). Dit komt voornamelijk door de hogere verkoopopbrengst dan geprognosticeerd. Met de koper is overeengekomen dat, afhankelijk van de rentestand op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, de koopprijs wordt aangepast met inachtneming van een minimale en een maximale koopprijs. In het aangepaste verkoopvoorstel is derhalve uitgegaan van een minimale koopprijs. Op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst was de rentestand zodanig gunstig dat er een substantieel hogere koopprijs is gerealiseerd. De verkoopkosten alsmede het overwinsttaandeel voor de beheerder zijn hierdoor ook hoger. Het totale verwachte beleggingsrendement bedraagt 11,7% per jaar en komt hiermee hoger uit dan geprognosticeerd in het aangepaste verkoopvoorstel (10,6%) en tevens hoger dan de prospectus prognose (9,4%).

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### De exploitatie in 2022

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2022 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over de periode 1 januari tot en met 19 december 2022

	<u>Actueel</u>	<u>Prospectus prognose *</u>
	€	€
<b>Ontvangsten</b>		
Bruto-huurontvangsten	<b>500.004</b>	521.812
Rente liquiditeitsreserve	<b>-137</b>	554
Totaal ontvangsten	<b>499.867</b>	522.366
<b>Uitgaven</b>		
Rentekosten hypothecaire financiering	<b>112.316</b>	178.720
Groot-/casco-onderhoud en VvE-bijdrage	<b>8.279</b>	8.672
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	<b>15.950</b>	19.781
Vergoeding asset management	<b>7.500</b>	7.828
Fondskosten	<b>17.752</b>	19.178
Totaal uitgaven	<b>161.797</b>	234.179
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>338.070</b>	288.187
<b>Exploitatierendement</b>	<b>11,3%</b>	9,6%
Aflossing hypothecaire financiering **	<b>-50.511</b>	-25.650
Toevoeging aan de liquiditeitsreserve	<b>-32.584</b>	-7.432
<b>Voor uitkering beschikbaar</b>	<b>254.975</b>	255.105
<b>Direct rendement</b>	<b>8,5%</b>	8,5%

*\*) De Prospectus prognose is herrekend naar tijdsevenredigheid in verband met de verkoop van het vastgoed per 20 december 2022.*

*\*\*\*) In verband met de verkoop is hier rekening gehouden met 3 reguliere kwartaalaflossingen van €16.837.*

De bruto-huurontvangsten liggen ten gevolge van een lagere indexering van de huur met €500.004 onder de Prospectus prognose (€521.812). Dit wordt veroorzaakt door een lagere huurindexering ten gevolge van een lagere inflatie sinds de start van het fonds dan waarmee in de Prospectus prognose is gerekend (2%). Per 1 januari 2022 is de huur met 2,6% geïndexeerd.

De uitgaven aan rentelasten van de hypothecaire financiering liggen met €112.316 onder de Prospectus prognose (€178.720). Dit wordt grotendeels verklaard door het feit dat de hypothecaire lening per 1 december 2017 is geherfinancierd bij ABN AMRO Bank. Hierbij is de rente voor een periode van vijf jaar gefixeerd op 2,82%. De Prospectus prognose is voor deze periode uitgegaan van een rentetarief van 4,3%.

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

De zakelijke lasten en verzekeringen liggen met €15.950 onder de Prospectus prognose (€19.781). Dit wordt veroorzaakt doordat de gemeente ons bezwaarschrift tegen de WOZ-waarde heeft gehonoreerd, waardoor de onroerende zaakbelasting (OZB) naar beneden is bijgesteld. De overige uitgaven aan exploitatielasten liggen nagenoeg in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement over deze verslagperiode ligt met 11,3% hoger dan de Prospectus prognose (9,6%).

### Aansluiting exploitatieresultaat 2022 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2022

Hierna volgt een aansluiting van het exploitatieresultaat met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening:

Exploitatieresultaat	338.070
Gerealiseerde waardeveranderingen	-202.819
Rentekosten afkoop hypothecaire financiering	-7.531
Afschrijving transactiekosten financiering	-6.464
	<hr/>
	-216.814
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<u>121.256</u>

### Kerngegevens 2022

#### Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname. Door de verkoop van het vastgoed geeft het kengetal van 2022 een vertekend beeld.

Current ratio	<u>2022</u>	<u>2021*</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u>10,43</u>	<u>0,05</u>

\*In 2021 is de ratio lager doordat de hypothecaire financiering als kortlopend gepresenteerd wordt aangezien de expiratedatum korter dan 1 jaar ligt ten opzichte van 31 december 2021.

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname. Door de verkoop van het vastgoed geeft het kengetal van 2022 een vertekend beeld.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u><b>9,43</b></u>	<u>1,05</u>

### Financieringsbehoeften

Er is geen financieringsbehoefte aangezien de vastgoedportefeuille in 2022 verkocht is. Tevens zijn er geen investeringen gepland waarvoor additionele financiering nodig is. De opbrengst van de verkoop is voldoende om de openstaande schulden te voldoen.

### Meerjarenoverzicht resultaat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	<b>500.018</b>	504.283	498.279
Gerealiseerde waardeveranderingen	<b>-202.819</b>	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	85.000	850.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	<b>297.199</b>	589.283	1.348.279
Som der bedrijfskosten	<b>-175.943</b>	-177.860	-187.462
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultaat	<b>121.256</b>	411.423	1.160.817
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### Uitkeringen en terugbetaling participatiekapitaal

In 2022 is in totaal €1.017.575 uitgekeerd uit de overige reserves, te weten een uitkering van €254.975 over het resultaat 2022 en €762.600 als de in de exit-uitkering opgenomen verkoopwinst alsmede €3.038.000 aan participatiekapitaal terugbetaald. Het restant ad €62.000 wordt naar verwachting in 2024 terugbetaald.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Risico's**

#### ***Risicomanagement***

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

#### ***Liquiditeitsrisico***

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de overige kortlopende financiële verplichtingen.

Eindhoven, 13 april 2023

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

## **2. JAARREKENING**

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Beleggingen</b>	[1]			
Terreinen en gebouwen	-	-	8.700.000	8.700.000
<b>Vorderingen</b>	[2]			
Handelsdebiteuren	28.798		27.135	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	762		-	
Overige vorderingen	45		7.829	
Overlopende activa	-	29.605	14.743	49.707
<b>Overige activa</b>	[3]			
Liquide middelen		654.760		157.631
		<u>684.365</u>	<u>8.907.338</u>	

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
[4]				
Geplaatst participatiekapitaal	62.000		3.100.000	
Herwaarderingsreserve	-		1.600.000	
Overige reserves	435.496		-558.352	
Reserve onverdeeld resultaat	<u>121.256</u>		<u>411.423</u>	
		618.752		4.553.071
<b>Kortlopende schulden</b>				
[5]				
Schulden aan kredietinstellingen	-		4.259.179	
Crediteuren	193		4.719	
Omzetbelasting	-		23.013	
Overige schulden	<u>65.420</u>		<u>67.356</u>	
		65.613		4.354.267
		<u>684.365</u>		<u>8.907.338</u>



## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[6]				
- in terreinen en gebouwen		500.004		503.760	
- in andere beleggingen		14		-	
- opbrengst doorbelaste kosten		-		523	
			500.018		504.283
<b>Gerealiseerde waardeveranderingen</b>	[7]				
- in terreinen en gebouwen		-202.819		-	
			-202.819		-
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>	[8]				
- in terreinen en gebouwen		-		85.000	
			-		85.000
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			297.199		589.283
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[9]	-		523	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[10]	36.807		36.889	
Beheerskosten en rentelasten	[11]	139.136		140.448	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			175.943		177.860
<b>Resultaat</b>			<u>121.256</u>		<u>411.423</u>

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### 2.3 Kasstroomoverzicht over 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Resultaat		121.256		411.423
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-		-85.000	
Rentelasten	119.998		118.550	
Transactiekosten financiering	6.464		9.144	
		126.462		42.694
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie vorderingen	13.638		-7.708	
Mutatie kortlopende schulden	-23.275		-3.799	
		-9.637		-11.507
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Verkoop beleggingen	8.700.000		-	
Betaalde interest	-141.732		-119.434	
		8.558.268		-119.434
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		8.796.349		323.176
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Terugbetaling participatiekapitaal	-3.038.000		-	
Uitkeringen boekjaar aan participanten	-1.023.775		-252.650	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-4.237.445		-67.348	
Opname schulden aan kredietinstellingen	4.186.934		-	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-4.186.934		-	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-8.299.220		-319.998
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>497.129</u>		<u>3.178</u>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>				
Stand per 1 januari		157.631		154.453
Mutatie geldmiddelen		497.129		3.178
Stand per 31 december	[3]	<u>654.760</u>		<u>157.631</u>

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **2.4 Toelichting op de jaarrekening**

#### **ALGEMEEN**

##### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld.

##### **Naam, duur en zetel**

Het Fonds draagt de naam 'Parking Fund Nederland I (FGR)' en is met ingang van 19 december 2012, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

##### **Doel van het Fonds**

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het object, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

##### **Datum oprichting en boekjaar**

Het Fonds is opgericht op 19 december 2012. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

##### **Object**

Het object betrof een in december 2012 nieuw opgeleverde, deels ondergrondse openbare parkeergarage met 337 parkeerplaatsen, nader aangeduid als parkeergarage Bolwerk, gelegen aan de Sint Mariewal 3 te Gouda, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie D nummer 4063-A, appartementsindex 6. De parkeerplaatsen waren verdeeld over 3 split-level lagen onder de 'Bolwerkontwikkeling'.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Rechtsvorm**

Het Fonds is een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Bewaarder, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

### **Beheer en beheerder**

Holland Immo Group Beheer II B.V. treedt op als Beheerder en is belast met het beheer van het Fonds. De beheerder vertegenwoordigt het Fonds namens de Bewaarder.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Bewaarder, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van het object. Voor de verkoop van het object is de goedkeuring van de vergadering van participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

### **Stichting**

Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten tot maximaal hun inbreng.

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 19 december 2012 620 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per Participatie. Naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed is in 2022 €4.900 van de uitgifteprijs terugbetaald. Het participatiekapitaal bedraagt per 31 december 2022 derhalve in totaal €62.000. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Fiscale transparantie van het Fonds**

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalinbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

### **Continuïteit**

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed verkocht in 2022. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2024.

De beheerder voorziet een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van het Fonds en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening. De gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving zijn derhalve niet aangepast ten opzichte van voorgaand jaar.

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING**

#### **Algemeen**

Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Gebruik van schattingen**

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten op reële waarde zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

#### *Bepaling reële waarde:*

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

### **Overige vorderingen**

Overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderv verliezen.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Langlopende en kortlopende schulden**

Langlopende en kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

### **Beleggingen**

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de belegging en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen of wanneer het groot onderhoud betreft. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De vastgoedobjecten van het fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie : “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Veronderstellingen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen in direct vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op individueel objectniveau.



## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van het Fonds. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

### **Fondsvermogen**

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### **Herwaarderingsreserve**

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen reële waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als er geen sprake is van frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde op individueel objectniveau. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Saldering**

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

### **Opbrengstverantwoording**

Opbrengst wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

### ***Opbrengsten uit beleggingen***

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huurinkomsten verwerkt.

### ***Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

### **Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

### **Beheerkosten en rentelasten**

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

In het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode wordt het resultaat door middel van aanpassingen hierop tot kasstromen herleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Onder geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wordt verstaan liquide middelen.

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de balans

#### ACTIEF

#### BELEGGINGEN [1]

##### Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde 1 januari	8.700.000	8.615.000
Herwaardering	-	85.000
Desinvesteringen	-8.700.000	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>8.700.000</u>

Het vastgoed is in 2022 verkocht en geleverd.

#### VORDERINGEN [2]

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Handelsdebiteuren</b>		
Debiteuren	<u>28.798</u>	<u>27.135</u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	<u>762</u>	<u>-</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Teruggave zakelijke lasten	-	7.829
Nog te ontvangen bedragen	<u>45</u>	<u>-</u>
	<u>45</u>	<u>7.829</u>

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde bijdrage aan huurder voor groot onderhoud	-	8.279
Transactiekosten financiering	-	6.464
	<u>-</u>	<u>14.743</u>
<b>OVERIGE ACTIVA [3]</b>		
<b>Liquide middelen</b>		
ING Bank	<u>654.760</u>	<u>157.631</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### PASSIEF

	2022	2021
	€	€
<b>EIGEN VERMOGEN [4]</b>		
Participatiekapitaal	62.000	3.100.000
Herwaarderingsreserve	-	1.600.000
Overige reserves	435.496	-558.352
Onverdeeld resultaat	121.256	411.423
	<u>618.752</u>	<u>4.553.071</u>

### Meerjarenoverzicht

	2022	2021	2020
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	618.752	4.553.071	4.395.848
Aantal participaties einde boekjaar	620	620	620
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>998</u>	<u>7.344</u>	<u>7.090</u>

### Voorstel bestemming resultaat over 2022

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €121.256 toe te voegen aan de overige reserves.

In 2022 is een uitkering van €1.017.575 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 5 termijnen in april, juli, oktober, december 2022 en in januari 2023 uitgekeerd.

	2022	2021
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 1 januari	3.100.000	3.100.000
Mutatie	-3.038.000	-
Stand per 31 december	<u>62.000</u>	<u>3.100.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat ultimo 2022 uit 620 Participaties van €100 elk.

### Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	1.600.000	1.515.000
Mutatie	-1.600.000	85.000
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.600.000</u>

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

	2022	2021
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	-558.352	-1.379.969
Bestemming resultaat vorig boekjaar	411.423	1.160.817
Uitkering aan participanten	-1.017.575	-254.200
Mutatie herwaarderingsreserve	1.600.000	-85.000
Stand per 31 december	<u>435.496</u>	<u>-558.352</u>

### *Toelichting overige reserves*

	Uitkeringen aan participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.084.508	-1.600.000	3.126.156	-558.352
Uitkering aan participanten	-1.017.575	-	-	-1.017.575
Mutatie herwaardering	-	1.600.000	-	1.600.000
Bestemming resultaat	-	-	411.423	411.423
Stand per 31 december	<u>-3.102.083</u>	<u>-</u>	<u>3.537.579</u>	<u>435.496</u>

	2022	2021
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	411.423	1.160.817
Resultaat boekjaar	121.256	411.423
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-411.423	-1.160.817
Stand per 31 december	<u>121.256</u>	<u>411.423</u>

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### KORTLOPENDE SCHULDEN [5]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	-	4.237.445
Rente hypothecaire lening	-	21.734
	<u>-</u>	<u>4.259.179</u>

Per 1-10-2022 is de hypothecaire lening van de ABN AMRO Bank N.V. geherfinancierd met een variabele rente van 2,55% + Euribor met een looptijd van 3 maanden. Deze hypothecaire lening is vervolgens eind 2022 volledig afgelost.

### Crediteuren

Crediteuren	<u>193</u>	<u>4.719</u>
-------------	------------	--------------

De crediteuren hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

### Omzetbelasting

Omzetbelasting	<u>-</u>	<u>23.013</u>
----------------	----------	---------------

De omzetbelasting heeft een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

### Overige schulden

Nog te betalen uitkering aan participanten	57.350	63.550
Te betalen accountantskosten	8.070	3.806
	<u>65.420</u>	<u>67.356</u>

De overige schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

### Risico beheer

#### - Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de overige kortlopende financiële verplichtingen.



## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### 2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [6]</b>		
<b>- in terreinen en gebouwen</b>		
Huuropbrengsten	500.004	503.760
<b>- in andere beleggingen</b>		
Rentebaten	14	-
<b>- opbrengst doorbelaste kosten</b>		
Doorbelaste kosten	-	523
	<u>500.018</u>	<u>504.283</u>

De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

#### **Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [7]**

Verkoopopbrengsten terreinen en gebouwen	8.848.779	-
Boekwaarde verkochte terreinen en gebouwen	-8.700.000	-
Verkoopkosten	-351.598	-
	<u>-202.819</u>	<u>-</u>

In de verkoopkosten zijn €351.101 aan vergoedingen opgenomen voor de Beheerder in verband met de verkoop van het vastgoed. Deze vergoeding bedraagt 1,5% van de transactiesom en aanvullend 20% van de overwinst van het Fonds.

#### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [8]**

Herwaardering beleggingen	<u>-</u>	<u>85.000</u>
---------------------------	----------	---------------

#### **Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [9]**

Doorbelaste kosten	<u>-</u>	<u>523</u>
--------------------	----------	------------

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### 2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2022	2021
	€	€
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [10]</b>		
Accountantskosten	8.229	7.610
Advieskosten	1.957	-
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	15.049	15.005
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen voorgaand boekjaar	-	-270
Onderhoudskosten	8.279	8.459
Zakelijke verzekeringen	901	929
Taxatiekosten	-	3.000
Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder	900	900
Kosten mailing / vergaderingen	490	488
Overige lasten	1.002	768
	<u>36.807</u>	<u>36.889</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het Fonds gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €8.229 (2021: €7.610). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

De vergoeding voor de Bewaarder bedraagt € 900 (2021: € 900).

#### **Beheerskosten en rentelasten [11]**

Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat	119.847	118.495
Bankkosten	174	160
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	12.500	12.594
Amortisatie transactiekosten financiering	6.464	9.144
Rentelasten rekening-courant bank	151	55
	<u>139.136</u>	<u>140.448</u>

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

### 2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

#### OVERIGE TOELICHTINGEN

##### Lopende kosten factor

De 'lopende kosten factor' heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 7,97% (2021: 1,09%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in de verslagperiode ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de "lopende kosten factor" is gebaseerd op de jaarrekening.

Kosten	49.307	=	<b>7,97%</b>
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	618.752		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de "lopende kosten factor" het Fondsvermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

##### Bezoldiging directie van de beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer II B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het Fonds ontvangen.

##### Personeel

Parking Fund Nederland I heeft geen personeel in dienst (2021: geen).

##### Bezoldiging beheerder

Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 2,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €12.500 (2021: €12.594). Deze vergoeding bestaat uit een vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer (1,5% van de Bruto-huuropbrengsten) en een vergoeding voor kosten van het fondsbeheer (1,0% van de Bruto-huuropbrengsten).

Begeleiding verkoop: in de verkoopkosten, zoals opgenomen onder de gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen, is in 2022 een bedrag ad €132.732 (2021: €0) opgenomen als vergoeding in verband met kosten gemaakt ten behoeve van de verkoop. De Beheerder heeft de begeleiding van de verkoop van het Fonds uitgevoerd.

Aandeel overwinst initiatiefnemer: de initiatiefnemer van het Fonds is gerechtigd in 20% van de overwinst bij de verkoop van de vastgoedportefeuille. In 2022 is €218.369 (2021: €0) aan de Beheerder uitbetaald ten laste van de verkoopkosten.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening**

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die verwerkt of toegelicht dienen te worden in de jaarrekening.

Eindhoven, 13 april 2023

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer II B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **3. Overige gegevens**

#### **3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat**

*Artikel 22, lid 1 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:

- a twee vijf/tiende procent (2,5%) van de Bruto-huuropbrengsten; en
- b twintig procent (20%) van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

*Artikel 22, lid 3 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra het Vastgoed is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien de Participanten over de gehele looptijd van het Fonds een gemiddeld rendement hebben ontvangen dat minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt het recht van de Beheerder op een deel van de Overwinst verminderd met een zodanig bedrag totdat de Participanten een rendement ontvangen dat gelijk is aan het Geprognosticeerde Rendement.

*Artikel 22, lid 6 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 4, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties.

*Artikel 22, lid 7 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de eventuele aflossing op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

*Artikel 22, lid 8 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.

*Artikel 22, lid 9 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

### **3.2 Zeggenschapsrechten**

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer II B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Bewaarder HIG Vastgoedfondsen in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

### **3.3 Belangen van bestuurders**

Gedurende 2022 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

### **3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de participanten van Parking Fund Nederland I (FGR)

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Parking Fund Nederland I (FGR) op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Parking Fund Nederland I (FGR) zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

#### **Controle-aanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's (doorbreken van functiescheiding door de beheerder) en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van de beleggingen;
- het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Parking Fund Nederland I (FGR).

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de beheerder.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op het fonds door inlichtingen in te winnen bij de beheerder en besprekingen met het bestuur van de Stichting Bewaarder. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: de regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.



## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Parking Fund Nederland I (FGR) onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van het fonds, voor de mogelijkheid van het fonds om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang; niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) de beheerder vragen of het fonds dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Wij hebben geen vermoedens van niet-naleving van wet- en regelgeving geïdentificeerd.

### **Controle-aanpak continuïteit**

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds. De uitkomsten van deze evaluatie heeft de beheerder opgenomen in de evaluatie ter afwikkeling van lopende en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het fonds. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. De beheerder heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de resterende verplichtingen tot afwikkeling van het fonds.

- nagaan of de beheerder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- evalueren van de verwachte kasstromen vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds, rekening houdend met onze kennis uit de controle.
- analyseren of de huidige liquiditeiten voor de afwikkeling van het fonds is gewaarborgd.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

- inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Continuïteit" in de toelichting op paginanummer 19 van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat de beheerder voorziet in een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van Parking Fund Nederland I (FGR) en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over de continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de beheerder.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het verslag van de beheerder en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening**

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

## **Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van

## Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven

- onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 13 april 2023

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

**Parking Fund Nederland I (FGR) te Eindhoven**



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)

