

Rotterdams Vastgoedfonds IV CV

Halfjaarcijfers 2009

INHOUDSOPGAVE

Blad

Geconsolideerde balans per 30 juni 2009	3
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over de periode 1 januari 2009 t/m 30 juni 2009	4
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2009 t/m 30 juni 2009	5
Toelichting	6

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2009

(na verwerking voorstel resultaatbestemming)

	30 juni 2009	31 december 2008
	€ 000	€ 000
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Beleggingen</i>		
Onroerende zaken	6.685	6.685
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	105	66
Vordering uit hoofde van vennootschapsbelasting	17	30
Omzetbelasting	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	153	254
	275	350
1) <i>Liquide middelen</i>	64	131
	7.024	7.166

	30 juni 2009	31 december 2008
	€ 000	€ 000
PASSIVA		
2) <i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	2.400	2.400
Gecumuleerde resultaten	-2.053	11
Resultaat periode	14	-2.064
	<hr/>	<hr/>
	361	347
<i>Voorzieningen</i>		
Latente belastingverplichtingen	204	204
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	5.729	5.821
<i>Kortlopende schulden</i>		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	184	184
Crediteuren	383	490
Vennootschapsbelasting	18	1
Omzetbelasting	15	26
Overige schulden en overlopende passiva	130	93
	<hr/>	<hr/>
	730	794
	<hr/>	<hr/>
	7.024	7.166
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 1 JANUARI 2009 TOT EN MET 30 JUNI 2009

	01-01-2009 t/m 30-06-2009	2008
	€ 000	€ 000
<i>Netto opbrengsten uit beleggingen</i>		
Huuropbrengsten	305	404
Exploitatielasten	-46	-49
	<hr/>	<hr/>
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	259	355
<i>Waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	-	-2.435
	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal netto opbrengsten uit beleggingen</i>	259	-2.080
<i>Lasten</i>		
Financiële opbrengsten	1	64
Financiële kosten	-197	-329
	<hr/>	<hr/>
<i>Nettofinancieringskosten</i>	-196	-265
Algemene kosten	-36	-42
	<hr/>	<hr/>
<i>Totaal lasten</i>	232	-307
	<hr/>	<hr/>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	27	-2.387
Vennootschapsbelasting	13	323
	<hr/>	<hr/>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	14	-2.064
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER DE PERIODE 1 JANUARI 2009 TOT EN MET 30 JUNI 2009

	01-01-2009 t/m 30-06-2009	2008
	€ 000	€ 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Beleggingsresultaat na belastingen	14	-2.064
Investing in onroerende zaken	-	-3.675
Investing in acquisitiekosten	-	-5
Des-/investing in ontwikkelingsuitgaven	-	76
Waardemutaties beleggingen	-	2.435
	<hr/>	<hr/>
Mutatie investeringen en desinvesteringen	-	-1.169
Mutatie latente belastingverplichtingen	-	-278
Mutatie debiteuren en overige vorderingen	75	2.257
Mutatie schulden op korte termijn	-64	372
	<hr/>	<hr/>
Mutatie werkkapitaal	11	2.629
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	25	-882
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstortingen participanten	-	400
Opname langlopende schulden	-	719
Aflossing langlopende schulden	-92	-109
Mutatie aflossingsverplichtingen op korte termijn	-	-63
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-92	947
	<hr/>	<hr/>
Netto kasstroom c.q. 1) mutatie liquide middelen	-67	65
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
1) Liquide middelen per begin boekjaar	131	66
1) Mutatie liquide middelen verslagperiode	-67	65
	<hr/>	<hr/>
Liquide middelen per ultimo	64	131
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

TOELICHTING

Algemeen

Het Rotterdams Vastgoedfonds IV CV (hierna 'de CV'), gevestigd te Barendrecht, is bij notariële akte d.d. 14 augustus 2007 opgericht. Het doel van de CV is het collectief direct dan wel indirect beleggen in (belangen in) registergoederen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van registergoederen om daarmee de vennoten te laten delen in de inkomsten en vermogenswinsten die daarmee worden behaald.

De vennoten zijn degenen, die door middel van één of meer participaties aanspraak maken op het vermogen van de CV. De participatie bestaat uit een inbreng van een vennoot in de CV van een bedrag van zestigduizend euro (€ 60.000) in contanten of een veelvoud daarvan, welke de vennoot een met zijn inbreng ten opzichte van de totale inbreng in de CV evenredige aanspraak op het vermogen van de CV verschaft. Het aantal participaties bedraagt veertig (40).

Het Rotterdams Vastgoedfonds IV CV is naar Nederlands recht fiscaal transparant.

Vinc Beheer IV BV is per 1 januari 2008 besturend vennoot van de CV.

Bestuurder

Vinc Participaties BV is per balansdatum bestuurder van Vinc Batenburg Onroerend Goed IV BV.

Beheerder

Vinc Vastgoed Management I BV treedt sinds 1 augustus 2008 op als beheerder.

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Consolidatie

In de geconsolideerde halfjaarcijfers zijn de financiële gegevens per 30 juni 2009 opgenomen van Rotterdams Vastgoedfonds IV CV en de financiële gegevens per 31 mei 2009 van Vinc Batenburg Onroerend Goed IV BV onder eliminatie van onderlinge verhoudingen en transacties. Rotterdams Vastgoedfonds IV CV is eigenaar van alle aandelen (100%) in het geplaatste kapitaal van Vinc Batenburg Onroerend Goed IV BV. Beiden zijn gevestigd te Barendrecht.

De directie van de vennootschap spreekt het vertrouwen uit dat de komende jaren de huurstromen zullen stabiliseren. De directie is van mening dat op grond van de huidige inkomsten de lopende exploitatielasten en de huidige bancaire financieringsverplichtingen kunnen worden voldaan. Op grond van het voorgaande zijn de balans en de winst- en verliesrekening opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap.

Algemeen

De halfjaarcijfers zijn opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en met toepassing van de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van Rotterdams Vastgoedfonds IV CV.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten tenzij anders vermeld. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voorzover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van de verslagperiode worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de halfjaarcijfers bekend zijn geworden.

Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de halfjaarcijfers dient de ondernemingsleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Impairment of vervreemding van vaste activa

De onderneming verantwoordt vaste activa in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving. Volgens deze grondslagen dienen activa met een lange levensduur te worden beoordeeld op impairment wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden.

De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren. Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte toekomstige kasstroom wordt een bedrag voor impairment ten laste van het resultaat geboekt voor het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van het actief. Voor verkoop beschikbare activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere marktwaarde, onder aftrek van verkoopkosten.

Onroerende zaken

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde wordt bepaald op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed op balansdatum naar een koper zou kunnen overgaan, op basis van een transactie op marktconforme condities. De marktwaarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren rekening houdende met exploitatiekosten. Waarderings- en vervreemdingsresultaten worden verwerkt via de winst- en verliesrekening in de herwaarderingsreserve.

Op vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Acquisitiekosten

De gemaakte kosten ter zake van het structureren van de belegging alsmede afsluitprovisies voor verkregen financieringen worden gewaardeerd tegen kostprijs dan wel de lagere marktwaarde. Waarderingsresultaten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Op de acquisitiekosten wordt niet afgeschreven.

Ontwikkelingsuitgaven

De gemaakte kosten ter zake van onroerende zaken in aanbouw en onroerende zaken die worden ontwikkeld om later in exploitatie te worden genomen worden gewaardeerd tegen kostprijs dan wel de lagere marktwaarde. De kostprijs omvat de direct aan de onroerende zaken toe te rekenen ontwikkelingsuitgaven en verbouwingkosten. Waarderingsresultaten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. De ontwikkelingsuitgaven worden overgebracht naar de post Onroerende zaken op de datum dat de onroerende zaken in exploitatie worden genomen. Op de ontwikkelingsuitgaven wordt niet afgeschreven.

Beleggingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin de CV zeggenschap kan uitoefenen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De waarde van deze deelnemingen wordt aangepast met het aandeel van de vennootschap in de resultaten van de deelneming gebaseerd op de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van de deelnemende vennootschap. Indien het eigen vermogen van de deelneming negatief is, wordt ter grootte van het aandeel in het eigen vermogen een voorziening opgenomen.

Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van mogelijke oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen omvatten direct opeisbare tegoeden en worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

Het commanditair ingebrachte kapitaal bedraagt € 2.400.000 verdeeld in 40 participaties van € 60.000 elk. Er worden maximaal 40 participaties uitgegeven.

Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen zijn gebaseerd op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan, welke als langlopend worden beschouwd. Bij de waardering van latente belastingverplichtingen worden de belastingtarieven in aanmerking genomen die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de verplichting wordt afgewikkeld. Volgens artikel 5 van de statuten van Rotterdams Vastgoedfonds IV CV kan door de Besturend Vennoot vanaf het achtste jaar een verkoopplan worden opgesteld bevattende de uitgangspunten voor de verkoop van de onroerende zaken welke vooralsnog in het tiende jaar wordt beoogd.

Langlopende schulden

Rentedragende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Het kortlopende gedeelte van de langlopende schulden dat binnen twaalf maanden dient te worden terugbetaald wordt opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Overige kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Huuropbrengsten

Als huuropbrengsten worden aangemerkt de aan de verslagperiode toe te rekenen huren (exclusief belastingen) en rentevergoedingen welke de verkoper van de onroerende zaken vergoedt tot en met de datum waarop de huurbetalingen zullen ingaan ter zake van onroerende zaken welke op dat moment nog niet in exploitatie zijn genomen.

Exploitatielasten

Exploitatielasten worden ten laste van het resultaat gebracht in de periode waarmee de daarmee verband houdende opbrengst is verantwoord. Exploitatielasten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden toegerekend aan de verslagperiode, zoals, maar niet beperkt tot:

- onderhoud
- onroerende zaakbelasting
- assurantiekosten
- beheerkosten.

Financiële opbrengsten en kosten

De financiële opbrengsten en kosten omvatten de rente en kosten op rentedragende schulden, andere schulden, vorderingen en liquide middelen die kunnen worden toegerekend aan de verslagperiode.

Belastingen en fiscale status

Ten aanzien van het Rotterdams Vastgoedfonds IV CV

De CV is voor fiscale doeleinden transparant aangezien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Dit betekent dat de CV niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Ten aanzien van Vinc Batenburg Onroerend Goed IV BV

De vennootschap is vennootschapsbelastingplichtig. De vennootschapsbelasting wordt berekend over het enkelvoudige resultaat voor belastingen, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en niet aftrekbare kosten.

Overige

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De verkrijgingprijs van de onroerende zaken en de kostprijs van de acquisitiekosten en ontwikkelingsuitgaven worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Rentebaten- en lasten alsmede vennootschapsbelasting worden onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten opgenomen als onderdeel van het resultaat. Stortingen van kapitaal en uitkeringen worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2009

1) **Liquide middelen**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de onderneming.

2) **Eigen vermogen**

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Gecumuleerde resultaten	Resultaat periode	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2009	2.400	11	-2.064	347
Resultaat vorig boekjaar	-	-2.064	2.064	-
Resultaat 1 ^e halfjaar	-	-	14	14
Stand per 30 juni 2009	2.400	-2.053	14	361

Kapitaal

Per 30 juni 2009 bestaat het kapitaal uit 40 participaties met ieder een nominale waarde van € 60.000.

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2009 € 9.025 (31 december 2008: € 8.674, 31 december 2007: € 50.263).