

Rotterdams Vastgoedfonds IV CV

Jaarrekening 2010

INHOUDSOPGAVE

Blad

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2010	4
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	5
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010	6
Toelichting	7
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010	11
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	15

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2010	19
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010	20
Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2010	21
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2010	22
Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010	23

Overige gegevens

Persoonlijk belang	25
Statutaire winstbestemmingsregeling	25
Voorstel resultaatbestemming boekjaar	25
Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	25
Samenstellingsverklaring	26

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

(na verwerking voorstel resultaatbestemming)

	31 december 2010	31 december 2009
	€ 000	€ 000
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken	3.210	6.600
Inventaris	38	-
	<hr/>	<hr/>
	3.248	6.600
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	285	26
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	16	83
Vordering uit hoofde van vennootschapsbelasting	-	2
Overige vorderingen en overlopende activa	2	4
	<hr/>	<hr/>
	18	89
Liquide middelen		
	6	2
	<hr/>	<hr/>
	3.557	6.717
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	31 december 2010	31 december 2009
	€ 000	€ 000
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	2.400	2.400
Gecumuleerde resultaten	-2.207	-2.053
Resultaat boekjaar	-2.908	-154
	<hr/>	<hr/>
	-2.715	193
<i>Voorzieningen</i>		
Latente belastingverplichtingen	-	226
<i>Langlopende schulden</i>		
Onderhandse lening	220	220
Schulden aan kredietinstellingen	5.933	5.729
	<hr/>	<hr/>
	6.153	5.949
<i>Kortlopende schulden</i>		
Bankier	-	21
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	-	92
Crediteuren	77	123
Omzetbelasting	19	29
Overige schulden en overlopende passiva	23	84
	<hr/>	<hr/>
	119	349
	<hr/>	<hr/>
	3.557	6.717
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<i>Netto opbrengsten uit beleggingen</i>		
Huuropbrengsten	331	570
Exploitatielasten	31	87
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	300	483
<i>Waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	-3.390	-85
<i>Totaal netto opbrengsten uit beleggingen</i>	-3.090	398
<i>Lasten</i>		
Financiële opbrengsten	122	-
Financiële kosten	280	465
<i>Nettofinancieringskosten</i>	158	465
Afschrijvingen	2	-
Algemene kosten	143	61
<i>Totaal lasten</i>	303	526
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	-3.393	-128
Vennootschapsbelasting	485	-26
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	-2.908	-154

GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Beleggingsresultaat na belastingen	-2.908	-154
Waardemutaties beleggingen	3.390	85
Investerings in materiële vaste activa	-40	-
Afschrijvingen	2	-
Mutatie latente belastingen	-485	24
Mutatie debiteuren en overige vorderingen	72	231
Mutatie schulden op korte termijn	-231	-445
Mutatie werkkapitaal	-159	-214
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-200	-259
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname langlopende schulden en bijgeschreven rente	204	220
Aflossing langlopende schulden	-92	-184
Mutatie aflossingsverplichtingen op korte termijn	92	92
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	204	128
Netto kasstroom c.q. toename liquide middelen	4	-129
Liquide middelen per begin boekjaar	2	131
Mutatie liquide middelen boekjaar	4	-129
Liquide middelen per ultimo boekjaar	6	2

TOELICHTING

Algemeen

Het Rotterdams Vastgoedfonds IV CV (hierna 'de CV'), gevestigd te Rotterdam, 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 besturend vennoot van de CV.

Vinc Vastgoed Management I BV treedt op als beheerder van de CV. De beheerder heeft per 14 april 2006 een WFT-vergunning verkregen.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de financiële gegevens per 31 december 2010 opgenomen van Rotterdams Vastgoedfonds IV CV en de financiële gegevens per 30 november 2010 van Vinc Batenburg Onroerend Goed IV BV onder eliminatie van onderlinge verhoudingen en transacties. Rotterdams Vastgoedfonds IV CV gevestigd te Rotterdam is eigenaar van alle aandelen (100%) in het geplaatste kapitaal van Vinc Batenburg Onroerend Goed IV BV gevestigd te Barendrecht.

Algemeen

De jaarrekening is 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 het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voorzover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap. Echter, gezien de financiële positie van de vennootschap is haar voortbestaan onzeker. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening is echter niet onmogelijk.

Vergelijkende cijfers

Waar nodig zijn de vergelijkende cijfers geherrubriceerd ten behoeve van vergelijkingsdoeleinden. Deze herrubricering heeft geen invloed gehad op het resultaat en het vermogen.

Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening 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.

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde 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.

De overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten.

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.

Latente belastingvordering

De latente belastingvordering uit hoofde van het compensabel verlies is gewaardeerd tegen de contante waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 20% en een rekenrente van 6%.

De latente belastingvordering is gebaseerd op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan, welke als langlopend worden beschouwd.

Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van mogelijke oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

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 tenzij anders is bepaald.

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 het jaar 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 het verslagjaar, zoals, maar niet beperkt tot:

- onderhoud;
- onroerende zaakbelasting;
- assurantiekosten;
- beheerkosten.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

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 het verslagjaar.

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.

Vanwege de fiscale transparantie worden activa, passiva en resultaten van de CV pro rata toegerekend aan de vennoten, die deze activa, passiva en resultaten dienen op te nemen in hun belastingaangifte. Daarbij dienen de deelnemende natuurlijke personen voor de bepaling van de heffingsgrondslag voor “inkomen uit sparen en beleggen” (box III) een evenredig deel van het vastgoed, overige bezittingen en (bank-)schulden op te geven naar de waarde in het economisch verkeer. Ten aanzien van de fiscale waardering van het vastgoed heeft de beheerder separaat een invulinstructie opgesteld.

Ook voor vennoten die met een vennootschap deelnemen worden de activa, passiva en resultaten van de CV pro rata toegerekend. Deze bedragen dienen zij op te nemen in hun aangifte 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 wordt 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 31 DECEMBER 2010**Materiële vaste activa****Onroerende zaken**

Het verloop is als volgt:	2010	2009
	<u>€ 000</u>	<u>€ 000</u>
Boekwaarde per begin boekjaar	6.600	6.685
<i>Af: waardeverminderingen</i>	-3.390	-85
Boekwaarde per ultimo boekjaar	<u>3.210</u>	<u>6.600</u>

Dit betreft de onroerende zaak aan de West-Kruiskade 26-30/Gouvernestraat 2-4 te Rotterdam. De belangrijkste huurder van de onroerende zaak is gedurende 2010 failliet gegaan. De onroerende zaak is door een externe taxateur getaxeerd naar de waardepeildatum per 30 november 2010 op een onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd, van € 3.210.000. Als gevolg van de waardedaling is de onroerende zaak gewaardeerd op deze lagere marktwaarde (kosten koper). De waardemutatie is verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Voor de gebeurtenissen na balansdatum inzake de onroerende zaken wordt verwezen naar de onder de overige gegevens opgenomen toelichting.

Inventaris

Het verloop is als volgt:	2010	2009
	<u>€ 000</u>	<u>€ 000</u>
Boekwaarde per begin boekjaar	-	-
<i>Bij: investeringen</i>	40	-
<i>Af: afschrijvingen</i>	-2	-
Boekwaarde per ultimo boekjaar	<u>38</u>	<u>-</u>

De inventaris wordt afgeschreven met 20% per jaar.

Vorderingen

De vorderingen hebben in beginsel een looptijd van ten hoogste één jaar.

Debiteuren

De debiteuren zijn als volgt gespecificeerd:	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Debiteuren	96	83
Voorziening dubieuze debiteuren	-80	-
	<u>16</u>	<u>83</u>

Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Vooruitbetaalde verzekeringen	2	2
Overige	-	2
	<u>2</u>	<u>4</u>

Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de onderneming.

Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen in 2010 zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Gecumuleerde resultaten	Resultaat boekjaar	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2010	2.400	-2.053	-154	193
Gecumuleerde resultaten	-	-154	154	-
Resultaat boekjaar	-	-	-2.908	-2.908
	<u>2.400</u>	<u>-2.207</u>	<u>-2.908</u>	<u>-2.715</u>

Kapitaal

Per 31 december 2010 bestaat het kapitaal uit 40 participaties met ieder een nominale waarde van € 60.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2010 nihil (31-12-2009: € 4.830).

Langlopende schulden

Onderhandse lening

Lening Huizer Bouw B.V.	2010	2009
	_____	_____
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	220	-
Opgenomen gelden	-	220
	_____	_____
Langlopende schuld per ultimo boekjaar	220	220
	=====	=====

Per 30 november 2009 is de schuld aan Huizer Bouw B.V. omgezet in een lening. Het rentepercentage bedraagt nihil. Zekerheden zijn niet gesteld, noch is een aflossingsschema overeengekomen.

Schulden aan kredietinstellingen

De langlopende schulden bestaan uit een tweetal hypothecaire geldleningen welke zijn verstrekt door Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds te Amsterdam te weten:

1. Hoofdsom € 5.395.000, looptijd 33 jaar, rente 5,05% voor 7 jaar vast (tot en met 2016) en;
2. Hoofdsom € 719.000, looptijd 30 jaar, rente 4,90% voor 7 jaar vast (tot en met 2016).

Het verloop is als volgt:	2010	2009
	_____	_____
	€ 000	€ 000
Stand per begin boekjaar	5.821	6.005
Bij: opname leningen	53	-
Bij: bijgeschreven rente	151	-
Af: aflossingen	92	184
	_____	_____
Stand per ultimo boekjaar	5.933	5.821
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-	92
	_____	_____
Langlopende schuld per ultimo boekjaar	5.933	5.729
	=====	=====

Met Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds is overeengekomen dat zolang er geen nieuwe huurstromen ontstaan er vooralsnog vanaf 1 juni 2010 tot in augustus 2011 geen rente en aflossingen betaald worden.

Een bedrag ad € 5.933.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

Tot zekerheid van de terugbetaling van de leningen heeft hypothecaire inschrijving op de door de vennootschap in bezit zijnde onroerende zaken plaatsgevonden. Tevens zijn huurpenningen verpand alsmede rechten uit

aanneemovereenkomsten en alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om de onroerende zaken duurzaam te dienen.

Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva hebben naar hun aard in beginsel een resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Accountants- en administratiekosten	16	11
Juridische adviseurs	-	4
Exploitatiekosten	-	4
Rente hypothecaire leningen o/g	-	24
Vooruit gefactureerde huur en servicekosten	2	40
Overige	5	1
	<hr/>	<hr/>
	23	84
	<hr/>	<hr/>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Beheervergoeding

Met Vinc Vastgoed Management I BV is een overeenkomst aangegaan tot het administratief, commercieel en technisch beheer van het vastgoed. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. De beheerder beschikt over de deskundigheid, organisatie en overige faciliteiten om ten behoeve van de vennootschap het beheer over het vermogen te voeren en te fungeren als beheerder in de zin van de WFT. De beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per jaar een fee in rekening van 3% (exclusief Omzetbelasting) over de theoretische huuropbrengst van het vastgoed.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010**Netto opbrengsten uit beleggingen:****Huuropbrengsten**

De huuropbrengsten kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Zaalhuur Nighttown, Gemeente Rotterdam	-	93
Grolsch Bierbrouwerij Nederland BV	183	312
MyTown Horeca BV	93	151
Aanzuivering bankgarantie Grolsch Bierbrouwerij Nederland B.V.	26	-
Cong's Place V.O.F.	11	11
Toko Man Tak	2	2
Biemans Producties	12	1
Diverse boete- en renteopbrengsten huur	4	-
	<u>331</u>	<u>570</u>

Exploitatielasten

De exploitatielasten kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Naheffingen 6% omzetbelasting prijssubsidie gemeente	-	9
Beheervergoeding	11	18
Onroerende zaakbelasting	13	21
Assurantielasten	-16	27
Kosten Algemeen Onderhoud en overige exploitatiekosten	2	-
Onderhouds- en technische advieskosten	18	4
Administratiekosten	2	3
Waterschapslasten	1	-
Taxatiekosten	-	1
Kosten jaarvergadering	-	3
	<u>31</u>	<u>86</u>

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Waardevermindering onroerende zaken	-3.390	-85
	<u>-3.390</u>	<u>-85</u>

Lasten:

Financiële opbrengsten

De financiële opbrengsten kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Afkoopsom participaties Brotherhood	120	-
Overige	2	-
	<u>122</u>	<u>-</u>

Financiële kosten

De financiële kosten kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2010	2007
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	277	322
Afkoopkosten rente hypothecaire leningen	-	140
Overige	3	3
	<u>280</u>	<u>465</u>

Algemene kosten

De algemene kosten kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Accountants- en advieskosten	15	13
Administratieve dienstverlening	-	1
Juridische adviseurs	40	37
Management fee	-	8
Dotatie voorziening dubieuze vorderingen	81	-
Overige	-	2
	<u>136</u>	<u>61</u>

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting kan als volgt gespecificeerd worden:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Vordering uit hoofde van verliescompensatie	-8	-4
Vordering uit hoofde van waarderingsverschillen	267	-
Latente belastingen uit hoofde van herwaarderingen	226	-22
	<u>485</u>	<u>-26</u>

Personeel

Gedurende het verslagjaar was geen personeel in dienst van de groep (2009: idem).

Kostenratio

De kostenratio over het jaar 2010 bedraagt -11,81% (2009: 30,37%). Deze kostenratio is als volgt berekend:

$(\text{Administratiekosten} + \text{Beheervergoeding} + \text{Algemene kosten}) / \text{gemiddelde intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling}$.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

(na verwerking voorstel resultaatbestemming)

	31 december 2010	31 december 2009
	€ 000	€ 000
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Beleggingen</i>		
Beleggingen in groepsmaatschappijen	-	194
Flottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1	-
Overige vorderingen en overlopende activa	-	-
	-	-
<i>Liquide middelen</i>	-	2
TOTAAL ACTIVA	<u>1</u>	<u>196</u>
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	2.400	2.400
Gecumuleerd resultaat	-2.207	-2.053
Resultaat boekjaar	-2.908	-154
	-2.715	193
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening deelneming	2.710	-
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	4	-
Overige schulden en overlopende passiva	2	3
	6	3
TOTAAL PASSIVA	<u>1</u>	<u>196</u>

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<i>Netto opbrengsten uit beleggingen</i>		
Aandeel in het resultaat van beleggingen in groepsmaatschappijen	-2.904	-148
<i>Lasten</i>		
Financiële opbrengsten	-	-
Financiële kosten	-	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	-	-
Algemene kosten	4	6
<i>Totaal lasten</i>	4	6
<i>Beleggingsresultaat</i>	-2.908	-154

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2010

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	-2.908	-154
Investering in beleggingen in groepsmaatschappijen	-	-1.000
Resultaat in beleggingen in groepsmaatschappijen	-	806
	<u>-2.908</u>	<u>-1.006</u>
Mutatie voorzieningen	2.904	-658
Mutatie debiteuren en overige vorderingen	1	1.001
Mutatie schulden op korte termijn	3	2
	<u>4</u>	<u>1.003</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-2	-3
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstortingen participanten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Netto kasstroom c.q. toename liquide middelen	<u>-2</u>	<u>-3</u>
Liquide middelen per begin boekjaar	2	5
Mutatie liquide middelen boekjaar	-2	-3
	<u>-</u>	<u>2</u>
Liquide middelen per ultimo boekjaar	<u>-</u>	<u>2</u>

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

Beleggingen

Beleggingen in groepsmaatschappijen

Vinc Batenburg Onroerend Goed IV BV

Het verloop is als volgt:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Stand per begin boekjaar	194	-
Investerings	-	1.000
Voorziening deelneming	2.710	-658
Aandeel in het resultaat	-2.904	-148
Stand per ultimo boekjaar	-	194

De deelneming is gevestigd te Barendrecht en het aandeel in de deelneming bedraagt 100%.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

Personeel

Gedurende het verslagjaar was er geen personeel in dienst van de vennootschap (2009: idem).

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Persoonlijk belang

Aan het begin en einde van het boekjaar hebben de bestuurder en de beheerder geen persoonlijk belang in de beleggingen van de vennootschap.

Statutaire winstbestemmingsregeling

In artikel 16 van de akte van oprichting van de CV en vaststelling voorwaarden en bepalingen van de commanditaire vennootschap is omtrent de winstbestemming het volgende bepaald:

Artikel 16 Exploitatieresultaat. Verkoopresultaat. Uitkeringen

6. Uitkeringen geschieden door de Besturend Vennoot eens per jaar ten laste van de kapitaalrekening van de Commanditaire Vennoten.

8. Eventuele verliezen komen ten laste van de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s) en tot maximaal het bedrag van hetgeen de Commanditaire Vennoot heeft ingebracht, zodat een Commanditaire Vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

9. Indien en voor zover een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, wordt dit ten laste gebracht van de kapitaalrekeningen van de Commanditaire Vennoten naar rato van het aantal Participaties dat door de Commanditaire Vennoten wordt gehouden en overigens met inachtneming van het in lid 8 bepaalde.

10. Indien en voor zover een aandeel van een Commanditaire Vennoot in het verlies in een boekjaar niet ten laste kan worden gebracht van zijn kapitaalrekening zal dit op het aan hem in enig boekjaar nadien toekomende winstaandeel in mindering worden gebracht.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar

Vooruitlopend op de vaststelling door de Vergadering van Vennoten wordt voorgesteld het negatieve resultaat van de CV over het boekjaar 2010 ad € 2.908.000 te onttrekken aan de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

- Ontwikkelingen nieuwe huurovereenkomst:
De vennootschap onderhandelt met partijen teneinde nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten.

Samenstellingsverklaring

Opdracht

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2010 van Rotterdams Vastgoedfonds IV CV te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting samengesteld.

Verantwoordelijkheid bestuur

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de entiteit verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de entiteit.

Verantwoordelijkheid accountant

Het is onze verantwoordelijkheid als accountant om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de door onze beroepsorganisatie (het Koninklijk NIVRA / de NOvAA) uitgevaardigde gedrags- en beroepsregels.

In overeenstemming met de voor het accountantsberoep geldende standaard voor samenstellingsopdrachten, bestonden onze werkzaamheden in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en het samenvatten van financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de onderneming verstrekte gegevens geëvalueerd. De aard van onze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kunnen verstrekken.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Toelichting

Wij vestigen de aandacht op de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum zoals opgenomen onder de overige gegevens, waarin uiteengezet is dat de entiteit in verband met huurderwing geconfronteerd wordt met een waardedaling van de in haar bezit zijnde onroerende zaak en een daarmee samenhangende financieringsdruk. De condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap.

Capelle aan den IJssel, 4 mei 2011

YKV accountants & adviseurs

w.g. M. Koesting

Accountant-Administratieconsulent