

Rotterdams Vastgoedfonds V CV

Jaarrekening 2009

INHOUDSOPGAVE

Blad

Financieel rapport

Verslag van de beheerder

4

Jaarrekening

Balans per 31 december 2009

8

Winst- en verliesrekening over 2009

9

Kasstroomoverzicht 2009

10

Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

11

Overige gegevens

Persoonlijk belang

22

Statutaire winstbestemmingsregeling

22

Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2009

22

Accountantsverklaring

23

FINANCIEEL RAPPORT

VERSLAG VAN DE BEHEERDER**Algemeen**

Het Rotterdams Vastgoedfonds V CV (het Fonds) is aangegaan op 29 augustus 2008. In tegenstelling tot 2008 heeft het Rotterdams Vastgoedfonds V CV in 2009 een positief resultaat behaald van € 213.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2009 € 23.821.

Exploitatie

Het operationeel exploitatieresultaat over 2009 bedroeg € 213.000 positief. Ten opzichte van het geprognosticeerde exploitatieresultaat betekent dit een negatieve afwijking van € 18.000. De resultaten kunnen als volgt worden toegelicht:

	Prognose	Realisatie
	€ 000	€ 000
Netto huur	764	757
Rentebaten	2	-
	<hr/>	<hr/>
	766	757
Hypotheekrente vast	474	478
Exploitatie- en beheerkosten	61	66
	<hr/>	<hr/>
	535	544
Operationeel exploitatieresultaat	<hr/>	<hr/>
	231	213
Waardevermindering belegging	-	-
	<hr/>	<hr/>
Resultaat	231	213
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De noemenswaardige afwijking in de baten en lasten ten opzichte van de prognose kan als volgt nader worden toegelicht:

Huuropbrengsten

De gerealiseerde huur over 2009 bedraagt € 757.000 tegenover een geprognosticeerde huuropbrengst van € 764.000. De lagere huur ad. € 7.000 is als volgt te verklaren: in het rendementsmodel is uitgegaan van een indexatie op de jaarhuur van 2%. De daadwerkelijke indexatie bedraagt 1,6% over de periode september 2009 tot en met december 2009.

Exploitatie- en beheerkosten

In de prognose is een veronderstelling gemaakt van € 7.600 bestuurs- en advieskosten. Dit blijkt een te lage inschatting te zijn geweest. Alleen al de bewaarder rekent een bewaarvergoeding van € 7.500 per jaar. Voor het bestuur van het Fonds wordt een jaarlijkse vergoeding gerekend van € 5.000.

Waardering belegging

De beheerder heeft in overleg met de Besturend Vennoot besloten de waarderingen per 31 december 2009 ongewijzigd te laten ten opzichte van 31 december 2008. Ter motivatie dient dat zowel de beheerder als de Besturend Vennoot van mening zijn dat de markt voor vergelijkbare objecten redelijk is gestabiliseerd. Om deze mening naar de financier toe te kunnen onderbouwen is aan de taxateur, DTZ Zadelhoff, gevraagd de waardering van de objecten opnieuw te bezien per 01 juni 2010. Hoewel de waarde van het onroerend goed conform de rekenmodellen van de taxateur iets lager is dan de boekwaarde van het onroerend goed, is er geen reden om aan te nemen dat er sprake is van een duurzame waardevermindering. Mede op grond van het voorgaande is de boekwaarde van het onroerend goed ongewijzigd gebleven.

Financiering

In de gesprekken tussen de beheerder en de financier is aan de beheerder medegedeeld dat de huidige bevoorschotting op basis van de executiewaarde van april 2009 boven de norm van de financier ligt. Wij hebben het verzoek gekregen om een nieuwe waarderingsberekening op te laten stellen en aan de hand van deze uitkomsten met de financier in overleg te treden. Aan ons is verzocht om naar een oplossing te zoeken om de bevoorschotting te verlagen naar voor de bank acceptabele normen. Een en ander binnen een nog overeen te komen periode. De financier heeft aangegeven te denken aan hertaxatie en eventueel aanpassingen in de aflossingen.

Hoewel het fonds geen enkel probleem heeft om aan de afgesproken rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen, zal op basis van de jaarrekening en de nieuwe rekenmodellen zal in overleg met de bank en de participanten naar een voor alle partijen aanvaardbare oplossing worden gezocht.

Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage (eigen vermogen / totaal vermogen x 100%) van de CV per 31 december 2009 bedraagt 11% (31 december 2008: 8,9%).

Liquiditeit

De onderneming heeft per 31 december 2009 € 157.000 aan liquiditeiten per direct beschikbaar. Overtollige liquiditeiten worden wekelijks vastgezet tegen de geldende depositotarieven.

In februari 2010 heeft er een uitkering plaatsgevonden volgens de prognose. Tevens is de volledige rente op de kapitaalrekeningen uitgekeerd.

Fiscaal

De CV wordt door fiscale autoriteiten als "besloten" aangemerkt en daarmee als fiscaal transparant. Fiscale transparantie houdt in dat de CV niet zelfstandig belastingplichtig is maar dat iedere vennoot afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn participatie. Het gevolg hiervan is dat toetreding of vervanging van vennoten slechts kan plaatsvinden met voorafgaande instemming van alle vennoten. Het is daarom van belang dat vennoten eventuele bezwaren ten aanzien van wijzigingen in belangen in de CV binnen 4 weken indienen.

Indien een aan de Nederlandse Vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon als participant deelneemt in de CV, worden zowel het resultaat als de winst (en eventueel verlies) bij vervreemding van het vastgoed in de heffing van Vennootschapsbelasting betrokken.

De in Nederland woonachtige natuurlijke personen die participeren in de CV moeten hun participatie vermelden bij de aangifte Inkomstenbelasting. Op grond van het feit dat de activiteiten van de CV worden aangemerkt als normaal vermogensbeheer zal de participatie bij participanten natuurlijke personen in beginsel in box III vallen.

Jaarlijks ontvangen de participanten een invulinstructie voor hun aangifte Inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting.

Administratieve organisatie en systeem van interne beheersing

De beheerder, Vinc Vastgoed Management I BV, verklaart voor de vennootschap te beschikken over een beschrijving van de administratieve organisatie en systeem van interne controle als bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht (WFT). In de afgelopen periode is gebleken dat door de beperkte omvang van de organisatie het voor de beheerder steeds moeilijker wordt om te blijven voldoen aan de vereisten van de administratieve organisatie en functiescheiding zoals bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht. De beheerder is doende om hier een structurele oplossing voor te zoeken en heeft de intentie om een scheiding aan te brengen tussen het Technische Beheer, Administratieve Beheer en Commercieel Beheer. De beheerder, Vinc Vastgoed Management I BV, zal eindverantwoordelijkheid blijven dragen en zodoende zorg dragen voor een organisatie die continue kan blijven voldoen aan de bovengestelde eisen van de WFT.

De beheerder is doende deze werkwijze verder te implementeren en zorg te dragen voor een effectieve werking hiervan in 2010.

Huurder

In 2007 is een 10 jarige huurovereenkomst gesloten met Thuiszorg Direct Groep BV thans h.o.d.n. Mediq Direct ingaande op 1 september 2008 en lopende tot en met 31 augustus 2018. Er zijn met betrekking tot deze huurder geen bijzonderheden te melden.

Vooruitzichten

In het jaar 2010 zijn geen noemenswaardige investeringen gepland.

Voor het jaar 2010 zal naar verwachting de huidige financieringsstructuur van de CV blijven gelden. De doelstelling voor het jaar 2010 is het realiseren van de geprognosticeerde resultaten en het doen van de geprojecteerde uitkering aan de participanten.

Voorts zullen wij er naar streven de kosten verder te beheersen overeenkomstig de geprognosticeerde resultaten. Wij streven naar een duurzame stabilisering van waarde van het vastgoed door het plegen van kwalitatief onderhoud voor de langere termijn.

Rotterdam, 25 juni 2010

Vinc Vastgoed Management I BV

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2009

(na verwerking voorstel resultaatbestemming)

31 december 2009

31 december 2008

€ 000

€ 000

ACTIVA***Beleggingen***

1) Onroerende zaken	9.355	9.355
---------------------	-------	-------

Vorderingen

2) Debiteuren	228	224
3) Overige vorderingen en overlopende activa	7	49

235

273

Overige activa

4) Liquide middelen	157	55
---------------------	-----	----

9.747

9.683

PASSIVA5) ***Eigen vermogen***

Kapitaal	3.177	3.177
Gecumuleerd resultaat	-2.318	-
Resultaat boekjaar	213	-2.318
Uitkeringen	-	-

1.072

859

Langlopende schulden

6) Schulden aan kredietinstellingen	8.181	8.326
-------------------------------------	-------	-------

Kortlopende schulden

Crediteuren	-	3
Omzetbelasting	36	35
7) Overige schulden en overlopende passiva	458	460

494

498

9.747

9.683

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

	01-01-2009 t/m 31-12-2009	29-08-2008 t/m 31-12-2008
	€ 000	€ 000
Opbrengsten uit beleggingen		
8) Huuropbrengsten	757	251
9) Exploitatielasten	26	9
Netto huuropbrengsten	731	242
Waardemutaties beleggingen	-	-2.330
Netto opbrengsten uit beleggingen	731	-2.088
Bedrijfslasten		
10) Beheerskosten	39	21
11) Algemene kosten	1	2
12) Rente baten – en lasten	478	207
Som der bedrijfslasten	518	230
Resultaat	213	-2.318

KASSTROOMOVERZICHT 2009

	01-01-2009 t/m 31-12-2009	29-08-2008 t/m 31-12-2008
	€ 000	€ 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	213	-2.318
1) Investerings in onroerende zaken	-	-11.685
1) Waardemutaties onroerende zaken	-	2.330
Mutaties beleggingen	-	-9.355
2,3) Mutatie debiteuren en overige vorderingen	38	-273
7) Mutatie schulden op korte termijn	-4	498
Mutaties werkkapitaal	34	225
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	247	-11.448
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
5) Kapitaalstortingen participanten	-	3.177
6) Opname langlopende schulden	-	10.055
6) Aflossing langlopende schulden	-145	-1.514
6) Mutatie aflossingverplichtingen op korte termijn	-	-215
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-145	11.503
Netto kasstroom c.q.		
4) mutatie liquide middelen	102	55
4) Liquide middelen per begin boekjaar	55	-
4) Liquide middelen per einde boekjaar	157	55
4) Mutatie liquide middelen	102	55

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Algemeen

De commanditaire vennootschap

Het Rotterdams Vastgoedfonds V CV (hierna 'de CV'), gevestigd te Barendrecht, is bij notariële akte d.d. 29 augustus 2008 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.

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

De vennoten

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 zeventigduizend euro (€70.000) 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 vijfenveertig (45).

Beheerder

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

Bestuurder

Vinc Beheer V BV is besturend vennoot in de CV.

Bewaarder

Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds V, gevestigd te Rotterdam, treedt op als bewaarder van de CV.

Als bestuursleden van Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds V zijn benoemd:

- de heer mr. O.J.A. van der Nap;
- de heer mr. G.F. Nicolai.

Beide zijn werkzaam bij Intertrust (Netherlands) BV.

Gelieerde partijen

Vinc Management Holding BV (voorheen genaamd Finz Financiële Zaken BV) kwalificeert als een gelieerde partij in de zin van het Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen Wft (BGFO).

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers betreffen het eerste boekjaar en beslaan de periode 29 augustus 2008 tot en met 31 december 2008.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. 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.

De Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds V treedt op als bewaarder van de CV en is de juridische eigenaar van het vastgoed. In de jaarrekening zijn zowel financiële gegevens van de CV als van de Stichting Bewaarder Rotterdams Vastgoedfonds V opgenomen.

Onroerende zaken

Onroerend goed in exploitatie wordt gewaardeerd op historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen of lagere marktwaarde indien deze verwacht wordt duurzaam te zijn. De direct aan het vastgoed toe te rekenen acquisitiekosten worden gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen of lagere marktwaarde. Er wordt niet afgeschreven in enig boekjaar zo lang de verwachte restwaarde van het onroerend goed hoger is dan de boekwaarde. Duurzame waardeveranderingen worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

Het commanditair ingebrachte kapitaal bedraagt € 3.150.000 verdeeld in 45 participaties van € 70.000 elk. Er worden maximaal 45 participaties uitgegeven.

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).

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.

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.

Overige

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

Belastingen

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.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroom-overzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De verkrijgingsprijs alsmede de waardemutaties van de onroerende zaken worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Rentelasten- en baten 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 ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS**Beleggingen****1) Onroerende zaken**

De samenstelling van de post onroerende zaken is als volgt:

	31-12-2009	31-12-2008
	€ 000	€ 000
Moordrecht, Grote Esch	11.319	11.319
Acquisitiekosten	366	366
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.330	-2.330
	<u>9.355</u>	<u>9.355</u>

De acquisitiekosten betreffen de structureringsfee die de initiatiefnemer heeft ontvangen bij het opstarten van de CV, afsluitprovisies voor financieringen en andere aankoopkosten. Mede door de lagere waardering van het vastgoed ten opzichte van de aanschafwaarden is het in de huidige markt niet aannemelijk dat de acquisitiekosten bij verkoop zullen worden terugverdiend. Middels de waardevermindering in 2008 zijn de acquisitiekosten ten laste van het resultaat gebracht

Het verloop van de onroerende zaken is als volgt weer te geven:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	9.355	-
Investeringen	-	11.685
Waardemutaties	-	-2.330
Boekwaarde per 31 december	<u>9.355</u>	<u>9.355</u>

De onroerende zaak is door een externe taxateur getaxeerd naar de waardepeildatum per 1 januari 2009 op een onderhandse verkoopwaarde van € 9.355.000. De historische kostprijs bedraagt € 11.319.000.

Als gevolg van de waardedaling is de onroerende zaak gewaardeerd ultimo 2008 op deze lagere marktwaarde (kosten koper). De waardemutatie is in 2008 verantwoord in de winst- en verliesrekening. Ultimo 2009 is er geen reden om aan te nemen dat er opnieuw sprake zou zijn van een duurzame waardevermindering.

Vorderingen

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

2) Debiteuren

	31-12-2009	31-12-2008
	€ 000	€ 000
Debiteuren	228	224

Een voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt per 31 december 2009 niet noodzakelijk geacht (31-12-2008: idem). De vorderingen opgenomen onder de debiteuren betreffen met name vooruit gefactureerde huurtermijnen.

3) Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2009	31-12-2008
	€ 000	€ 000
Participanten nog te storten	-	40
Vooruitbetaalde verzekeringen	6	6
Beheervergoeding	-	2
Af te rekenen servicekosten	1	1
	<u>7</u>	<u>49</u>

Overige activa

4) Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de onderneming.

5) Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Gecumuleerd resultaat	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2009	3.177	-	-2.318	-	859
Resultaat 2008	-	-2.318	2.318	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	213	-	213
Stand per 31 december 2009	<u>3.177</u>	<u>-2.318</u>	<u>213</u>	<u>-</u>	<u>1.072</u>

Per 31 december 2009 bestaat het kapitaal uit 45 participaties met ieder een nominale waarde van € 70.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2009 € 23.821 (31 december 2008 € 19.087).

Het kapitaal bestaat uit de nominale stortingen op de participaties (€ 3.150.000) vermeerderd met de storting uit hoofde van de rente bij oprichting (€ 27.000).

6) **Schulden aan kredietinstellingen**

De langlopende schulden bestaan uit een tweetal hypothecaire geldleningen welke in het jaar 2008 zijn verstrekt door Stichting PVF (Achmea) Zakelijke Hypothekenfonds te Amsterdam te weten:

1. Hoofdsom € 8.500.000, looptijd 30 jaar, rente 5,65% voor 10 jaar vast en;
2. Hoofdsom € 95.000, looptijd 30 jaar, rente 5,95% voor 10 jaar vast.

Het verloop is als volgt:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	8.541	-
Opnamen	-	10.055
Af: aflossingen boekjaar	145	1.514
Stand per 31 december	8.396	8.541
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	215	215
Langlopende schuld per 31 december	8.181	8.326

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Een bedrag van circa € 7.319.000 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. De hypothecaire leningen zijn "non-recourse", hetgeen betekent dat slechts het vastgoed en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financier. Als gevolg hiervan kan de commanditaire vennoot nimmer worden gehouden om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

7) **Overige schulden en overlopende passiva**

De kortlopende schulden hebben naar hun aard in beginsel een resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2009	31-12-2008
	€ 000	€ 000
Kortlopend gedeelte van de langlopende schuld	215	215
Vooruit gefactureerde huur	191	188
Nog te betalen interestkosten	41	40
Accountants- administratie en advieskosten	11	13
Vergoeding bestuurder	-	2
Exploitatiekosten	-	2
	458	460

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 de duur van de CV. De beheerder beschikt over de deskundigheid, organisatie en overige faciliteiten om ten behoeve van de CV 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 2% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal geïncasseerde huursom van het vastgoed.

Overige vergoedingen

Conform artikel 5 respectievelijk artikel 3 van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring ontvangt de Besturend Vennoot een vaste jaarlijkse vergoeding van € 5.000 en de Bewaarder een vaste jaarlijkse vergoeding van € 7.500. Voorts is bepaald dat, indien er, na verkoop van (een gedeelte) van het vastgoed in enig jaar, sprake is van een positief verkoopresultaat de besturend vennoot recht heeft op een vergoeding van 10% van het positieve verkoopresultaat.

Verstreckte zekerheden

Tot zekerheid van de terugbetaling van de langlopende leningen heeft hypothecaire inschrijving op de door de vennootschap in bezit zijnde onroerende zaken plaatsgevonden. De hypothecaire leningen zijn "non-recourse", hetgeen betekent dat slechts het vastgoed en de inkomsten daaruit als zekerheid dienen voor de financier. Als gevolg hiervan kan de commanditaire vennoot nimmer worden gehouden om enige geldsom tot dekking van de schulden te storten.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Opbrengsten uit beleggingen:

8) **Huuropbrengsten**

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Moordrecht, Grote Esch, Thuiszorg Direct Groep BV	757	251

OPG Groep NV heeft zich borg gesteld voor al hetgeen de vennootschap uit hoofde van de huurovereenkomst van de huurder te vorderen heeft.

9) **Exploitatielasten**

De exploitatielasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Onroerende zaak belasting	12	3
Overige vaste lasten	1	-
Opstalverzekering	8	4
Onderhoud	4	-
Taxatiekosten	1	1
Overige	-	1
	26	9

Bedrijfslasten:

10) **Beheerskosten**

De beheerskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Vergoeding beheerder	15	5
Vergoeding bestuurder	5	1
Vergoeding bewaarder	7	3
Administratiekosten	4	4
Accountantskosten	6	6
Belastingadvieskosten	2	2
	<u>39</u>	<u>21</u>

Onder administratiekosten zijn begrepen de door Vinc Management Holding BV doorbelaste kosten ad. € 750 voor het verrichten van de maandelijkse administratieve- en financiële diensten. Tevens zijn opgenomen de kosten voor het samenstellen van de jaarrekening 2009 door Vinc Management Holding BV ad. € 3.250.

11) **Algemene kosten**

De algemene kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Jaarbijeenkomst participanten	1	-
Juridische kosten	-	2
	<u>1</u>	<u>2</u>

12) **Rentebaten – en lasten**

De rentebaten – en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	478	164
Rente overbruggingskrediet	-	43
	<u>478</u>	<u>207</u>

Personeel

Gedurende het verslagjaar was geen personeel in dienst van de vennootschap.

Kostenratio

De kostenratio over het jaar 2009 bedraagt 4,14%. Deze kostenratio is als volgt berekend:
Beheerskosten + Algemene kosten / gemiddelde intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling.

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Persoonlijk belang

Aan het begin en einde van het boekjaar hebben de bestuurders en de beheerder geen persoonlijk belang in de beleggingen van de vennootschap. Een van de bestuurders heeft indirect en als minderheidsaandeelhouder van een aantal beleggingsvennootschappen een financieel belang in het fonds. Deze beleggingsvennootschappen houden per 31 december 2009 in totaal 1 participatie (31 december 2008: 3 participaties).

Statutaire winst bestemmingsregeling

In artikel 17 van de akte van oprichting van de commanditaire vennootschap is omtrent de winstbestemming het volgende bepaald:

Artikel 17 Exploitatieresultaat. Verkoopresultaat. Uitkeringen

7. Uitkeringen geschieden door de Besturend Vennoot op voorstel van de Beheerder eens per jaar ten laste van de kapitaalrekening van de Commanditaire Vennoten.

9. Eventuele verliezen komen ten laste van de Commanditaire Vennoten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participatie(s), met dien verstande, dat een Commanditaire Vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

10. 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.

11. 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 tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2009

Conform de statuten wordt het resultaat over het boekjaar 2009 ad € 213.000 toegevoegd aan de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

Aan: de vennoten van Rotterdams Vastgoedfonds V C.V. te Rotterdam

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds V C.V. te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de beheerder, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de beheerder van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

3086 EX ROTTERDAM, Slinge 584, T (010) 4800155, F (010) 4806677, E info@schipperoaz.nl, www.schipperoaz.nl

Schipper is de handelsnaam van Schipper Accountants B.V., gevestigd in Goes en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22058060. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met Schipper. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van Schipper van toepassing die zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank in Middelburg onder nummer 9/2009. De algemene voorwaarden liggen ter inzage en worden op eerste verzoek kosteloos toegezonden. De algemene voorwaarden kunnen ook worden geraadpleegd op onze website www.schipperoaz.nl. In de algemene voorwaarden is onder meer een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door de aansprakelijkheidsverzekeraars van Schipper wordt uitgekeerd.

VESTIGINGEN TE: GOES, MIDDELHARNIS, OUD-BEIJERLAND, ROTTERDAM, TERNEUZEN, THOLEN, VLISSINGEN, ZIERIKZEE

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Rotterdams Vastgoedfonds V C.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 25 juni 2010
Schipper Accountants B.V.

w.g. drs. P.H. van den Berg RA

