

**Rotterdams Vastgoedfonds V CV**

**Jaarrekening 2010**

**INHOUDSOPGAVE**

**Blad**

**Financieel rapport**

Verslag van de beheerder

4-7

**Jaarrekening**

Balans per 31 december 2010

9

Winst- en verliesrekening over 2010

10

Kasstroomoverzicht 2010

11

Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

12

**Overige gegevens**

Persoonlijk belang

22

Statutaire winstbestemmingsregeling

22

Voorstel tot verwerking van het resultaat over het boekjaar 2010

22

Controleverklaring

23

**Bijlagen**

Aanvullende informatie overdracht participaties 2009-2010

**FINANCIEEL RAPPORT**

**VERSLAG VAN DE BEHEERDER****Algemeen**

Het Rotterdams Vastgoedfonds V CV (het Fonds) is aangegaan op 29 augustus 2008. Over het boekjaar 2010 heeft het Rotterdams Vastgoedfonds V CV een positief resultaat behaald van € 230.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2010 € 28.022.

**Exploitatie**

Het operationeel exploitatieresultaat over 2010 bedroeg € 230.000 positief. Ten opzichte van het geprognosticeerde exploitatieresultaat betekent dit een negatieve afwijking van € 27.000. De resultaten kunnen als volgt worden toegelicht:

	Prognose	Realisatie
	€ 000	€ 000
Netto huur	779	767
Rentebaten	2	-
	<hr/>	<hr/>
	781	767
Hypotheekrente vast	462	468
Exploitatie- en beheerkosten	62	68
Jaarbijeenkomst participanten	-	1
	<hr/>	<hr/>
	524	537
Resultaat	<hr/>	<hr/>
	257	230
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Samenvattend (€ 000):

Minder huurinkomsten	-12
Minder rentebaten	-2
Hogere rentelasten	- 6
Hogere exploitatie- en beheerkosten	- 6
Hogere bijdrage participantenbijeenkomst	<u>- 1</u>
	- 27

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

#### Huuropbrengsten

De gerealiseerde huur over 2010 bedraagt € 767.000 tegenover een geprognoseerde huuropbrengst van € 779.000. De lagere huur ad. € 12.000 is als volgt te verklaren: in het rendementsmodel is uitgegaan van een indexatie op de jaarhuur van 2%. De daadwerkelijke indexatie bedraagt 0,8% over de periode september 2010 tot en met december 2010.

#### Exploitatie- en beheerkosten

In de prognose is een te lage inschatting gemaakt van de bestuur- en advieskosten. 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.

De exploitatielasten zijn in 2010 ten opzichte van 2009 met € 5.000 gedaald, met name door de lagere aanslag Onroerende zaak belasting. Daarentegen zijn de beheerkosten in 2010 gestegen met € 8.000. Een gedeelte hiervan heeft te maken met de extra kosten die de beheerder heeft moeten maken door de aanpassingen in de regelgeving en het toezicht door de AFM.

#### Waardering belegging

De beheerder heeft in overleg met de Besturend Vennoot besloten de waardering per 31 december 2010 ongewijzigd te laten ten opzichte van 31 december 2009. 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 1 juni 2010. Sinds 1 juni 2010 tot en met 31 december 2010 hebben zich geen wijzigingen in de huursituatie voorgedaan.

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 boven de norm van de financier ligt. 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. Naar aanleiding hiervan en zoals besloten op de vorige jaarvergadering is er een bedrag extra afgelost op de financiering van € 95.000.

#### **Solvabiliteit**

Het solvabiliteitspercentage (eigen vermogen / totaal vermogen x 100%) van de CV per 31 december 2010 bedraagt 13,0% (31 december 2009: 11,0%).

#### **Liquiditeit**

De onderneming heeft per 31 december 2010 € 100.000 aan liquiditeiten per direct beschikbaar. Overtollige liquiditeiten worden wekelijks vastgezet tegen de geldende depositotarieven.

### **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.

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.

### **Overdracht participaties**

Een volledig overzicht van de overdracht van participaties met de bijbehorende toelichting is als bijlage bij deze jaarrekening opgenomen.

### **Administratieve organisatie en systeem van interne beheersing**

De beheerder, Vinc Vastgoed Management I BV, verklaart voor de vennootschap te beschikken over een administratieve organisatie en systeem van interne controle als bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht (Wft). Uit onderzoek van de AFM in 2010 naar de beschrijving van de AO/IC is gebleken dat deze op een aantal punten niet meer voldeed aan de geldende wet- en regelgeving en dat de werkelijkheid zoals bijvoorbeeld in het geval van de organisatiestructuur niet in overeenstemming was met de beschreven situatie. De beheerder is daarna doende geweest om structurele oplossingen te vinden om als kleine organisatie blijvend te kunnen voldoen aan de veranderende eisen van wet- en regelgeving en de beschrijving van de AO/IC daarmee ook up-to-date te houden. Dit heeft ultimo 2010 geleid tot veranderingen in de organisatie, aanscherping van de procedures en een nieuw handboek Bedrijfsvoering en Organisatie. Het handboek is ook verstrekt aan de AFM.

Er is een externe Compliance Officer aangesteld om vast te stellen of alle wetgeving die in de handboeken wordt genoemd actueel is en blijft en om audits uit te voeren naar de werking van de procedures in de praktijk.

### **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 2011 zijn geen noemenswaardige investeringen gepland.

Voor het jaar 2011 zal naar verwachting de huidige financieringsstructuur van de CV blijven gelden. De doelstelling voor het jaar 2011 is het realiseren van de geprognosticeerde resultaten. In de participantenvergadering zal besproken worden of er een extra aflossing gedaan zal worden op de lening van de financier.

Rotterdams Vastgoedfonds V CV

Wij streven naar een stabilisering van de waarde van het vastgoed door het onderhouden van een goede relatie met de huurder onder meer door het adequaat inspelen op eventuele klachten en storingen aan het onroerend goed.

Rotterdam, 6 april 2011

Vinc Vastgoed Management I BV

**JAARREKENING**

**BALANS PER 31 DECEMBER 2010**

(na verwerking voorstel resultaatbestemming)

	31 december 2010	31 december 2009
	€ 000	€ 000
<b>ACTIVA</b>		
<i>Beleggingen</i>		
Onroerende zaken	9.355	9.355
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	229	228
Overige vorderingen en overlopende activa	6	7
	<u>235</u>	<u>235</u>
<i>Overige activa</i>		
Liquide middelen	100	157
	<u>9.690</u>	<u>9.747</u>
<b>PASSIVA</b>		
<i>Eigen vermogen</i>		
Kapitaal	3.151	3.177
Gecumuleerd resultaat	-2.105	-2.318
Resultaat boekjaar	230	213
Uitkeringen	-15	-
	<u>1.261</u>	<u>1.072</u>
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	7.872	8.181
<i>Kortlopende schulden</i>		
Omzetbelasting	37	36
Overige schulden en overlopende passiva	520	458
	<u>557</u>	<u>494</u>
	<u>9.690</u>	<u>9.747</u>

**WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010**

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Huuropbrengsten	767	757
Exploitatielasten	21	26
Netto huuropbrengsten	746	731
Waardemutaties beleggingen	-	-
Netto opbrengsten uit beleggingen	746	731
<b>Bedrijfslasten</b>		
Beheerskosten	47	39
Algemene kosten	1	1
Rente baten – en lasten	468	478
Som der bedrijfslasten	516	518
<b>Resultaat</b>	<b>230</b>	<b>213</b>

**KASSTROOMOVERZICHT 2010**

	2010	2009
	€ 000	€ 000
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	230	213
Mutaties beleggingen	-	-
Mutatie debiteuren en overige vorderingen	-	38
Mutatie schulden op korte termijn	63	-4
Mutaties werkkapitaal	63	34
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	293	247
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Terugbetaling aan participanten	-26	-
Uitkeringen aan participanten	-15	-
Aflossing schulden op lange termijn	-309	-145
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-350	-145
Netto kasstroom c.q. mutatie liquide middelen	-57	102
Liquide middelen per 1 januari	157	55
Mutatie liquide middelen	-57	102
Liquide middelen per 31 december	100	157

## TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

### **Algemeen**

#### *De commanditaire vennootschap*

Het Rotterdams Vastgoedfonds V CV (hierna 'de CV'), gevestigd te Rotterdam, 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.

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).

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

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

Vinc Beheer V BV is besturend vennoot in de CV.

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.

### **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
- assuratiekosten.

### ***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 kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

Investerings in 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****Onroerende zaken**

De samenstelling van de post onroerende zaken is als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
	€ 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:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	9.355	9.355
Waardemutaties	-	-
	<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. Op 1 juni 2010 heeft een taxatie plaatsgevonden voor de financier. Op basis van deze taxatie en de algemene marktontwikkeling voor onroerend goed is het onwaarschijnlijk dat zich een verdere duurzame waardevermindering heeft voorgedaan per ultimo 2010. De waardering van de onroerende zaken conform de jaarrekening 2009 is daarom bij de jaarrekening 2010 gehandhaafd.

**Vorderingen**

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

	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Debiteuren	<u>229</u>	<u>228</u>

Een voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt per 31 december 2010 niet noodzakelijk geacht (31-12-2009: idem). De vorderingen opgenomen onder de debiteuren betreffen met name vooruitgefactureerde huurtermijnen.

#### 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	5	6
Af te rekenen servicekosten	1	1
	<u>6</u>	<u>7</u>

#### Overige activa

#### Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de onderneming.

#### Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Gecumuleerd resultaat	Resultaat boekjaar	Uitkeringen/ terugbetaling	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2010	3.177	-2.318	213	-	1.072
Resultaat 2009	-	213	-213	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	230	-	230
Uitkering / terugbetaling 2010	-26	-	-	-15	-41
Stand per 31 december 2010	<u>3.151</u>	<u>-2.105</u>	<u>230</u>	<u>-15</u>	<u>1.261</u>

Per 31 december 2010 bestaat het kapitaal uit 45 participaties met ieder een nominale waarde van € 70.000. De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2010 € 28.022 ( 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 (€ 27.167). Gedurende het boekjaar is er een bedrag van € 26.167 aan rente terugbetaald.

### 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:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari	8.396	8.541
Opnamen	-	-
Af: aflossingen boekjaar	249	145
Stand per 31 december	8.147	8.396
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	275	215
Langlopende schuld per 31 december	<u>7.872</u>	<u>8.181</u>

De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Een bedrag van circa € 7.012.000 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.

### 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:

	31-12-2010	31-12-2009
	€ 000	€ 000
Kortlopend gedeelte van de langlopende schuld	275	215
Vooruit gefactureerde huur	193	191
Nog te betalen interestkosten	38	41
Accountants-, administratie- en advieskosten	11	11
Nog te betalen beheerkosten	3	-
	<u>520</u>	<u>458</u>

## **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.

### **Verstekte 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.

### **Onderhoudscontract**

Ten behoeve van het onderhoud van de hoog- en middenspanningsinstallatie in het object is een onderhoudscontract afgesloten. De looptijd van dit contract, dat is ingegaan in 2008, is 15 jaar. De kosten daarvan bedragen € 1.250 per jaar.

**TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING****Opbrengsten uit beleggingen:****Huuropbrengsten**

De huuropbrengsten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Moordrecht, Grote Esch, Thuiszorg Direct Groep BV	767	757

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

**Exploitatielasten**

De exploitatielasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Onroerende zaak belasting	6	12
Overige vaste lasten	1	1
Opstalverzekering	8	8
Onderhoud	5	4
Taxatiekosten	1	1
	21	26

**Bedrijfslasten:****Beheerskosten**

De beheerskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Vergoeding beheerder	15	15
Vergoeding bestuurder	5	5
Vergoeding bewaarder	7	7
Administratiekosten	4	4
Accountantskosten	9	6
Belastingadvieskosten	4	2
Overige beheerskosten	3	-
	47	39

De overige beheerkosten houden verband met de gemaakte extra adviseurskosten door de beheerder in het kader van het toezicht door de AFM.

**Algemene kosten**

De algemene kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Jaarbijeenkomst participanten	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

**Rentebaten – en lasten**

De rentebaten – en lasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
	€ 000	€ 000
Rente hypothecaire leningen	468	478
	<u>468</u>	<u>478</u>

**Personeel**

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

**Kostenratio**

De kostenratio over het jaar 2010 bedraagt 4,1% (2009: 4,1%). 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 2010 in totaal 3 participaties (31 december 2009: 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 2010**

Conform de statuten wordt het resultaat over het boekjaar 2010 ad € 230.000 toegevoegd aan de kapitaalrekening van ieder der vennoten, naar rato van de inbreng op hun aandeel.

In het jaar 2010 heeft er een uitkering plaatsgevonden van € 15.225. Alsmede is een bedrag van € 26.167 terugbetaald aan rente.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Rotterdams Vastgoedfonds V C.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### *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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als noodzakelijk geacht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### *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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

*Oordeel betreffende de jaarrekening*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Rotterdams Vastgoedfonds V C.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Rotterdam, 6 april 2011  
Schipper Accountants B.V.

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



## Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds V CV

1	aantal participaties	1	
	datum overeenkomst	4-5-2009	
A	van	Vijfman Vastgoed BV	
B	naar	Vinc Participaties BV	
	relatie	Vijfman Vastgoed BV kan worden gekwalificeerd als een beleggingsvennootschap die houder was van een aantal participaties in verschillende vastgoedfondsen. De aandelen hangen onder de Vinc Batenburg Groep	
	waarde overdracht	€ 70.000	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 19.087	
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie	
	aantal participaties	1	
	datum overeenkomst	16-7-2009	
B	van	Vinc Participaties BV	
C	naar	D. Lievaart Beheer BV	
	relatie	D. Lievaart Beheer BV is aandeelhouder van Vinc Batenburg Groep BV De participatie is in mindering gebracht op de lening verstrekt aan Vinc Participaties BV	
	waarde overdracht	€ 70.000	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 19.087	
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie	

Aan de participanten is de goedkeuring gevraagd voor de transactie A naar C

## Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds V CV

2	aantal participaties	1	
	datum overeenkomst	17-12-2009	
A	van	D. Lievaart Beheer BV	
B	naar	Vinc Batenburg Groep BV	
	relatie	D. Lievaart Beheer BV is aandeelhouder van Vinc Batenburg Groep BV	
	waarde overdracht	€ 70.000	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 19.087	
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie	
	aantal participaties	1	
	datum overeenkomst	17-12-2009	
B	van	Vinc Batenburg Groep BV	
C	naar	Vinc Batenburg Onroerend Goed I BV	
	relatie	Vinc Batenburg Onroerend Goed I BV is een beleggings BV waar direct/indirect twee aandeelhouders van VBG een belang hebben. Transactie is onderdeel van een participatieruil tussen VBG en VBOG I BV	
	waarde overdracht	€ 70.000	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 19.087	
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie	

Aan de participanten is de goedkeuring gevraagd voor de transactie A naar C

### Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds V CV

3

A	aantal participaties	1	
B	datum overeenkomst	17-12-2009	
	van	Duinvoorne Beleggingen BV	
	naar	Vinc Participaties BV	
	relatie	Duinvoorne Beleggingen BV is een beleggings BV waar direct/indirect twee aandeelhouders van VBG een belang hebben.	
	waarde overdracht	€ 70.000	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 19.087	
	uitleg totstandkoming waarde		De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie

B	aantal participaties	1	
C	datum overeenkomst	17-12-2009	
	van	Vinc Participaties BV	
	naar	Vinc Batenburg Onroerend Goed I BV	
	relatie	Vinc Batenburg Onroerend Goed I BV is een beleggings BV waar direct/indirect twee aandeelhouders van VBG een belang hebben.	
	waarde overdracht	€ 70.000	
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 19.087	
	uitleg totstandkoming waarde		De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie

Aan de participanten is de goedkeuring gevraagd voor de transactie A naar C

#### Overdracht participaties in 2009 van Rotterdams Vastgoedfonds V CV

4	aantal participaties	2
A	datum overeenkomst	3-12-2009
B	van	Drechtstede Barendrecht OG BV
	naar	Duinvoorne Beleggingen BV
	relatie	Drechtstede Barendrecht OG BV heeft een aandeelhouders relatie met Duinvoorne Beleggingen BV
	waarde overdracht	€ 140.000
	intrinsieke waarde per 01-01-2009	€ 38.174
	uitleg totstandkoming waarde	De participatie is overgedragen tegen de nominale waarde, gebaseerd op de historische kostprijs van het vastgoed De basis van de prijs is gebaseerd op de verwachting tussen koper en verkoper dat de waarde van het onderliggende vastgoed uiteindelijk tenminste zijn weerslag zal geven in de nominale waarde van de participatie

Aan de participanten is de goedkeuring gevraagd voor de transactie A naar B