

FINANCIEEL JAARRAPPORT 2010
van
VASTGOED CV APF VII
te
AMSTERDAM

Vastgoed CV APF VII te AMSTERDAM

Inhoud

Pagina

Verslag van de beheerder

2

Jaarrekening

Balans per 31 december 2010

5

Winst- en verliesrekening 2010

6

Toelichting op de waardering en resultaatbepaling

7

Toelichting op de balans

9

Toelichting op de winst- en verliesrekening

13

Overige gegevens

15

Bijlagen

Overzicht begroting versus werkelijkheid

19

Toelichting aangifte inkomstenbelasting 2010

20

Verslag van de beheerder

De directie van APF International B.V., in haar hoedanigheid van beheerder, biedt hierbij de jaarrekening aan van Vastgoed CV APF VII voor het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2010.

Hierna zal, na een korte analyse van de huidige Nederlandse markt voor commercieel vastgoed, achtereenvolgens worden ingegaan op de waardering van het vastgoed van Vastgoed CV APF VII en verslag worden gedaan van het commercieel, technisch en financieel beheer gedurende het boekjaar.

Nederlandse markt voor investeringen in commercieel vastgoed

Het jaar 2010 is voor kantoren wederom een moeilijk jaar geweest. Dit zowel bij de verhuur, de financiering als op de beleggingsmarkt.

Alhoewel de winsten van het bedrijfsleven zich gunstig ontwikkelen, was de oorzaak hiervan veel meer gelegen in kostenbesparing dan in expansie. Uitbreiding van gebruikte vierkante meters is een zeldzaamheid en ook in 2010 was het zaak de zittende huurders te behouden, eventueel door bij huurverlenging lagere huurprijzen te accepteren. De verhuurmarkt is nog steeds een verplaatsingsmarkt.

Intussen zijn de nieuwbouwactiviteiten sterk teruggevallen. Speculatief, d.w.z. zonder huurder, wordt niet gebouwd en het is niet te verwachten dat in deze situatie de komende jaren veel verandering komt.

Op de beleggingsmarkt is een tweedeling te zien. Goede "groene" gebouwen met 10 -jarige huurcontracten met sterke huurders zijn weer gewild bij met name Duitse beleggers. Hier worden weer transacties gedaan op rendementen van 6-6,5% in de Randstad. Gebouwen met korter lopende huurcontracten zijn slechts verkoopbaar als onderdeel van een pakket onroerend goed en dan nog slechts op rendementen van 8-8,5%. Overigens is dit een merkwaardig fenomeen, want zelfs als rekening wordt gehouden met een leegstand van 15% biedt zo'n pakket een hoger rendement dan het eerder geschetste kantoorgebouw in de Randstad.

De rendementen in de winkelsector liggen duidelijk lager doordat de belangstelling van beleggers groot is. Soms worden er voor B-locaties ons inziens te hoge prijzen betaald.

De markt voor financieringen zit nog steeds enigszins op slot. De banken in Nederland mogen in opdracht van Brussel geen marktleider zijn en zijn dus niet goedkoop. De rentemarge, welke in 2008 nog op 1% lag, ligt nu tussen 2 en 2,5%, aflossingsvrije hypotheeklen worden niet meer verstrekt daar de banken hun balanstotaal willen doen dalen en ook het percentage financiering ten opzichte van de investering is gedaald.

Voor het jaar 2011 wordt weinig verandering in bovenstaande situatie verwacht. De inflatie trekt weliswaar enigszins aan, maar een echte renteverhoging door de Europese Centrale Bank wordt voorlopig niet verwacht. De verhuurmarkt zal moeilijk blijven en de tweedeling in de beleggingsmarkt zal ook niet veranderen.

Waardering van het vastgoed van Vastgoed CV APF VII

APF International B.V. is in het algemeen van mening dat, mede dankzij de bij aankoop gestelde selectiecriteria, het vastgoed van haar fondsen valt in de categorie van objecten die voldoen aan de huidige normen en eisen op goede locaties. Daarnaast is er voor geen van de door APF International B.V. geïnitieerde fondsen sprake van dat tot gedwongen verkoop over moet worden gegaan. Nu de fondsen niet-beursgenoteerd en niet-verhandelbaar zijn en het vastgoed in de jaarrekening gewaardeerd wordt tegen kostprijs minus eventuele afschrijvingen, is een tussentijdse bepaling van de marktwaarde van het vastgoed tot het moment van verkoop minder van belang (afgezien van de bepaling van de fiscale positie van de beleggers).

Op basis van interne taxatie is het vastgoed van Vastgoed CV APF VII per 31 december 2010 als volgt gewaardeerd (bruto-aanvangsrendement uitgedrukt in een percentage):

Eindhoven – De Veste : 7,5% - 8,0% k.k.

Vastgoed CV APF VII te AMSTERDAM

Dit betekent ten opzichte van het jaar 2009 geen sterke verbetering of verslechtering. Uitgangspunt is de kosten koper prijs bij volledige verhuur bij een normaal functionerende markt, rekening houdend met de marktsituatie per 31 december 2010. Op basis van de geschatte bruto-aanvangsrendementen ligt de verwachte restwaarde van het vastgoed aan het eind van de gebruiksduur (beleggingshorizon) boven de boekwaarde van het vastgoed in de jaarrekening (kostprijs). Een afschrijving wordt per 31 december 2010 derhalve niet noodzakelijk geacht.

Commercieel beheer

Het pand is volledig verhuurd geweest en alle gefactureerde huurders zijn tijdig door de huurders voldaan.

Huurder Call-IT had haar huurovereenkomst per 1 augustus 2011 opgezegd. Door tegenvallende bedrijfsresultaten heeft ze beduidend minder kantoorruimte nodig. Call-IT is onderdeel van USG People. Inmiddels heeft APF International huurder kunnen bewegen tot een nieuwe huurovereenkomst per 1 januari 2011 voor vijf jaar met een break na drie jaar. Huurder ontvangt bij huuraanvang zes maanden huurkorting en indien ze geen gebruik maakt van haar break, na drie jaar nog eens drie maanden huurkorting. SNS Bank N.V. heeft haar kantoorruimte op de eerste verdieping (210 m²) per 31 december 2011 opgezegd alsmede de zeven bijbehorende parkeerplaatsen en de lichtreclame op het dak. APF International zal gesprekken voeren met geïnteresseerde partijen voor de kantoorruimte en de zittende huurders benaderen voor de ruimte op het pand ten behoeve van reclame.

Door de herstructurering van de winkels op de begane grond heeft Dienst Uitvoerend Onderwijs (DUO voormalig IBG) tijdelijke huisvesting elders moeten zoeken in verband met geluidsoverlast. De kosten hiervoor zijn gedeeld door SNS, Ahold, DUO en Vastgoed CV APF VII.

APF International zal gezien de huidige markomstandigheden waar mogelijk de servicecontracten met leveranciers herzien om besparingen op de servicekosten te realiseren voor de huurders.

Technisch beheer

Het onderhoud aan het pand heeft nagenoeg geheel plaats gevonden binnen het budget waarbij een aantal posten eerder zijn uitgevoerd dan verwacht en een aantal posten zijn doorgeschoven naar volgende jaren.

Op de eerste verdieping (kantoorruimte DUO) heeft een zogenaamde brandscan plaatsgevonden door de Rijksgebouwendienst (RGD). Hierbij wordt de brandveiligheid gecontroleerd en advies uitgebracht voor verbetering. Hieruit volgen werkzaamheden voor rekening van zowel de huurder als de verhuurder. Omdat DUO recentelijk pas door de RGD wordt vertegenwoordigd zal de beheerder de kosten zoveel mogelijk bij de RGD neerleggen. De RGD hanteert vaak striktere eisen dan volgens wet- en regelgeving noodzakelijk is.

De zonweringinstallatie van het atriumdak is aan vervanging toe. Alle installaties en de klimaatregeling zijn gecontroleerd. De koelmachine is op korte termijn aan vervanging toe en opnieuw inregelen van de klimaatregeling is noodzakelijk.

Verder is er door een externe partij advies uitgebracht voor energiebesparende maatregelen. Momenteel wordt bezien wat de terugverdientijd is van dergelijke maatregelen.

Financieel beheer

De uitkeringen voor het jaar 2010 zijn conform de herziene cashflowprognose gedaan. Wij stellen voor om gedurende het jaar 2011 een uitkering te doen van 4,58% conform de herziene cashflowprognose. Voor beleggers geldt een preferent rendement van gemiddeld 8,13% per jaar. Dit betekent dat na verkoop van het pand in de toekomst, APF International pas meedeelt in een eventuele overwinst nadat beleggers voornoemd preferent rendement hebben ontvangen.

Amsterdam, 14 maart 2011

APF International B.V.

J.Th. Ladenius

drs. K. Streefkerk

mr. W.A.C. Karreman

JAARREKENING 2010
van
VASTGOED CV APF VII
te
AMSTERDAM

Vastgoed CV APF VII te AMSTERDAM

Balans per 31 december 2010

(na winstbestemming)

ACTIVA		31-12-2010		31-12-2009	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	1		145.974		223.983
Materiële vaste activa	2		21.120.728		21.120.728
Financiële vaste activa	3		30.000		-
Vlottende activa					
Vorderingen					
Handelsdebiteuren	4	192.934		283.341	
Stichting Bewaarder Vastgoed CV APF VII	5	607.277		517.442	
Beherend Venoot APF VII B.V.	6	17.412		46.513	
Overige vorderingen en overlopende activa	7	<u>51.312</u>		<u>139.476</u>	
			868.935		986.772
			<u><u>22.165.637</u></u>		<u><u>22.331.483</u></u>
PASSIVA					
Kapitaal	8		8.509.720		8.505.942
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	9		12.849.817		13.073.660
Kortlopende schulden					
Aflossingsverplichtingen	10	131.000		-	
Crediteuren	11	40.605		48.507	
Belasting	12	51.411		43.998	
Overige schulden en overlopende passiva	13	<u>583.084</u>		<u>659.376</u>	
			806.100		751.881
			<u><u>22.165.637</u></u>		<u><u>22.331.483</u></u>

Vastgoed CV APF VII te AMSTERDAM

Winst- en verliesrekening over 2010

		2010		2009	
		€	€	€	€
Huuropbrengsten	14	1.532.939		1.466.375	
Exploitatiekosten	15	<u>275.864</u>		<u>228.947</u>	
Exploitatieresultaat			1.257.075		1.237.428
Afschrijvingen immateriële vaste activa			-78.009		-78.010
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	2.881		27.413	
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	<u>-827.001</u>		<u>-737.051</u>	
Som der financiële baten en lasten			<u>-824.120</u>		<u>-709.638</u>
Resultaat			<u><u>354.946</u></u>		<u><u>449.780</u></u>

Toelichting op de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De activiteiten van Vastgoed CV APF VII bestaan uit het voor gemeenschappelijke rekening beleggen voor rekening en risico van de vennoten in onroerende zaken gelegen in Nederland. Het kapitaal van de CV bestaat uit 354 aandelen van € 25.000, in totaal € 8.850.000.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

De vennootschap past kostprijshedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie. De vennootschap documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Boekjaar

Het boekjaar van de CV is gelijk aan het kalenderjaar.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen en indien nodig onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Materiële vaste activa

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte economische levensduur is korter dan de technische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling. Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het object indien het object ouder zou zijn rekening houdend met de looptijd van de beleggingsinstelling, indien deze waarde nagenoeg gelijk is dan de verkrijgingsprijs zal de afschrijving nihil bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

De geactiveerde aankoopkosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Op het moment van activering wordt een inschatting gemaakt van de verwachte opbrengstwaarde (verkoopwaarde -/- kosten) van het vastgoedobject aan het einde van de economische levensduur.

Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de verkrijgingsprijs van het vastgoedobject en de geactiveerde aankoopkosten, wordt er niet afgeschreven.

Indien door veranderende markt omstandigheden gedurende de economische levensduur de verwachte opbrengstwaarde aan het einde van de economische levensduur lager is dan verkrijgingprijs zal geactiveerde aankoopkosten worden afgeschreven over de resterende levensduur.

Financiële vaste activa

De onder overige financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van noodzakelijke geachte voorzieningen.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Langlopende schulden

Opgenomen rentedragende leningen en schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Huuropbrengsten

Onder de huuropbrengsten wordt verstaan de bruto huur onder aftrek van over de huur geheven belastingen en worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Exploitatiekosten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen en worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Kosten van groot onderhoud worden ten laste van het resultaat gebracht wanneer zij zich voordoen.

Toelichting op de balans

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
1 Immateriële vaste activa		
Oprichtingskosten	<u>145.974</u>	<u>223.983</u>

Op de aanvangsdatum zijn de éénmalige forfaitaire kosten in verband met de oprichting en de structurering van Vastgoed CV APF VII ad € 390.047 (excl. BTW) aan het Fonds in rekening gebracht. Deze kosten hebben ondermeer betrekking op de adviseurskosten, oprichtingskosten, marketingkosten en de structureringsvergoeding ten behoeve van Vastgoed CV APF VII. Deze kosten worden vanaf de aanvangsdatum in vijf jaar lineair afgeschreven.

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het volgende schema samengevat:

	<u>Oprichtings- kosten</u>
	€
Stand per 1 januari 2010	
Aanschaffingswaarde	390.047
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-166.064</u>
Boekwaarden	<u>223.983</u>
Mutaties	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	<u>-78.009</u>
Saldo	<u>-78.009</u>
Stand per 31 december 2010	
Aanschaffingswaarde	390.047
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-244.073</u>
Boekwaarden	<u>145.974</u>
Afschrijvingspercentages	<u>20%</u>

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
2 Materiële vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	<u>21.120.728</u>	<u>21.120.728</u>

De verwachte restwaarde aan het eind van de gebruiksduur (beleggingshorizon) wordt op basis van een interne analyse geschat niet lager te zijn dan de huidige boekwaarde van het vastgoed. Hierdoor zijn er ultimo 2010 geen afschrijvingen op het vastgoed en de aankoopkosten van toepassing. Het juridisch eigendom behoort toe aan Stichting Bewaarder CV APF VII.

Vastgoed CV APF VII te AMSTERDAM

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
Vastgoedbeleggingen		
De Veste, Eindhoven	20.311.720	20.311.720
Aankoopkosten	<u>809.008</u>	<u>809.008</u>
	<u>21.120.728</u>	<u>21.120.728</u>

3 Financiële vaste activa

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Annuïteitenlening SNS Bank N.V.	<u>30.000</u>	<u>-</u>

Ter beëindiging van de huurovereenkomst is een annuïteitenlening overeengekomen met huurder SNS Bank N.V.. De looptijd van de lening is vijf jaar en de rente bedraagt 5% per jaar. De annuïteit bedraagt € 1.683,57 per kwartaal.

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
4 Handelsdebiteuren		
Handelsdebiteuren	<u>192.934</u>	<u>283.341</u>

Een voorziening voor dubieuze debiteuren werd niet noodzakelijk geacht.

5 Stichting Bewaarder Vastgoed CV APF VII

Deze rekening-courantverhouding bestaat uit het saldo van de bankrekening welke op naam staat van Stichting Bewaarder Vastgoed CV APF VII. Conform de overeenkomst van beheer en bewaring is de Stichting verantwoordelijk voor het aanhouden, overmaken en uitkeren van gelden in het belang van de CV.

6 Beherend Venoot APF VII B.V.

Deze rekening courantverhouding bestaat hoofdzakelijk uit het saldo van de bankrekening welke op naam staat van Beherend Venoot APF VII. Beherend Venoot APF VII is uitsluitend opgericht ter uitoefening van de functie van beherend venoot van Vastgoed CV APF VII.

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
7 Overige vorderingen en overlopende activa		
Te verrekenen servicekosten	24.082	78.289
Vooruitbetaalde verzekeringen	7.846	8.441
Vooruitbetaalde onderhoudskosten	6.522	-
Nog te ontvangen bedragen	6.270	5.065
Nog door te berekenen onderhoudskosten	5.027	46.921
Nog te ontvangen rente annuïteitenlening SNS Bank N.V.	1.012	-
Bankrente en -kosten	<u>553</u>	<u>760</u>
	<u>51.312</u>	<u>139.476</u>

Vastgoed CV APF VII te AMSTERDAM

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
8 Kapitaal		
Inbreng participanten	8.505.942	8.652.298
Uitkeringen	-351.168	-596.136
Resultaat boekjaar	<u>354.946</u>	<u>449.780</u>
Stand per 31 december	<u><u>8.509.720</u></u>	<u><u>8.505.942</u></u>

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
9 Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire lening SNS Property Finance	12.870.750	13.100.000
Afsluit- en transactiekosten	<u>-20.933</u>	<u>-26.340</u>
	<u><u>12.849.817</u></u>	<u><u>13.073.660</u></u>

De hypotheek is per 15 november 2007 verstrekt door SNS Property Finance. Met SNS Property Finance is een Interest Swap afgesloten. De rente bedraagt, op basis van de getekende offerte 5,14% per jaar tot 1 december 2008. Zolang het verloop van de lening goed is en de marktsituatie en het algemene oordeel van SNS Property Finance B.V. dit toestaan, zal de rente voor een periode van 12 maanden worden gecontinueerd. Echter, indien dit naar oordeel van SNS Property Finance B.V. niet het geval is zal de rente voor een periode van 12 maanden worden gecontinueerd tegen de alsdan bij SNS Property Finance B.V. geldende tarieven en voorwaarden. SNS Property Finance B.V. heeft het noodzakelijk geacht de rente en aflossing aan te passen per 1 december 2009 voor de duur van 48 maanden. De rente bedraagt het driemaands euribor-tarief, vermeerderd met 1,25% en een liquiditeitsopslag van in totaal 50 basispunten. Deze opslag kan later weer vervallen. De aflossing bedraagt 1% per jaar. De CV past hedge accounting toe, waarbij de renteswap gedurende de gehele looptijd tegen kostprijs (nihil) is gewaardeerd. Tot zekerheid is het recht van eerste hypotheek op de onroerende zaken met een boekwaarde van € 21.120.728 en verpanding van de huur gegeven.

Hypothecaire lening SNS Property Finance

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Hoofdsom hypotheek I		
Hoofdsom	13.100.000	13.100.000
Afgelost tot en met 31 december	-	-
Restant hoofdsom per 1 januari	<u>13.100.000</u>	<u>13.100.000</u>
Aflossingen in 2010	<u>-98.250</u>	<u>-</u>
Restant hoofdsom per 31 december	13.001.750	13.100.000
Kortlopend deel per 31 december	<u>-131.000</u>	<u>-</u>
Langlopend deel per 31 december	<u><u>12.870.750</u></u>	<u><u>13.100.000</u></u>

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
10 Aflossingsverplichtingen		
Kortlopend deel hypothecaire lening SNS Property Finance B.V.	<u><u>131.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

Vastgoed CV APF VII te AMSTERDAM

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
11 Crediteuren		
Crediteuren	<u>40.605</u>	<u>48.507</u>
	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
12 Belasting		
Omzetbelasting	<u>51.411</u>	<u>43.998</u>
	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
13 Overige schulden en overlopende passiva		
Vooruitgefactureerde huur	335.490	347.805
Te betalen uitkeringen	87.792	149.034
Nog te verstrekken huurkortingen	72.352	79.352
Te betalen hypotheekrente	68.339	61.592
Te betalen CV-kosten	9.501	9.499
Nog te versturen creditnota	7.492	11.705
Nog te betalen bedragen	2.118	-
Te betalen beheervergoeding	-	389
	<u>583.084</u>	<u>659.376</u>

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Op 15 november 2007 is een renteswap afgesloten met de SNS Bank met als ingangsdatum 1 december 2007 en als afloopdatum 1 december 2014. Deze renteswap heeft op 31 december 2010 een negatieve waarde van € 1.235.126. Door de SNS Bank is een obligokrediet verstrekt van € 1.400.000. Bij een eventuele overschrijding van het obligokrediet dient ter dekking van de marginverplichting een additionele zekerheid aan de SNS Bank te worden verstrekt. Het margintekort kan ontstaan door renteontwikkelingen op de financiële markten waardoor de waarde hoger is dan het obligokrediet. Op de afloopdatum per 1 december 2014 heeft de renteswap, indien deze niet is afgewikkeld, per definitie geen waarde.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
14 Huuropbrengsten		
De Veste, Eindhoven	1.472.939	1.466.375
Opbrengst afkoop huurcontract SNS Bank	<u>60.000</u>	<u>-</u>
	<u><u>1.532.939</u></u>	<u><u>1.466.375</u></u>

De minimale contractuele, niet opzegbare jaarlijkse huuropbrengsten, rekening houdend met een indexatie exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten bedraagt per 31 december 2010 € 1.483.720. De huurcontracten lopen af tussen 30 juni 2011 en 8 juni 2020.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
15 Exploitatiekosten		
Onderhoudskosten	122.559	115.427
Beheervergoeding	44.188	43.991
Verzekeringen	11.176	12.862
Onroerende zaakbelasting	23.807	24.851
Overige belastingen	3.879	3.144
CV-kosten	20.800	28.672
Verhuurcourtage	41.955	-
Taxatiekosten	<u>7.500</u>	<u>-</u>
	<u><u>275.864</u></u>	<u><u>228.947</u></u>

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende de jaren 2010 en 2009 waren geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Bankrente en -kosten	1.869	26.670
Rente annuïteitenlening SNS Bank N.V.	1.012	-
Rente belastingdienst	<u>-</u>	<u>743</u>
	<u><u>2.881</u></u>	<u><u>27.413</u></u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
17 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Hypotheekrente	820.178	731.644
Amortisatie afsluit- en transactiekosten financiering	5.407	5.407
Rente belastingdienst	<u>1.416</u>	<u>-</u>
	<u><u>827.001</u></u>	<u><u>737.051</u></u>

Vastgoed CV APF VII te AMSTERDAM

Ondertekening van de jaarrekening

AMSTERDAM, 14 maart 2011

Namens APF International B.V., de beheerder

J.Th. Ladenius

drs. K. Streefkerk

mr. W.A.C. Karreman

Overige gegevens

Controleverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Winstverdeling

Uit de oprichtingsakte van 15 november 2007 blijkt dat:

Art. 17 lid 2.

Aan de Commanditaire Vennoten wordt een bedrag uitgekeerd naar evenredigheid van de door hen gehouden participaties, welk bedrag gelijk is aan de winst in het betreffende boekjaar verminderd met de bedragen als bedoeld in lid 3, mits de Vennootschap over voldoende liquiditeiten beschikt.

Art. 17 lid 3.

Uit de winst worden zodanige bedragen gereserveerd als de Beherend Vennoot nodig acht, gelet op de bedrijfsvoering van de Vennootschap.

Art. 17 lid 10.

Indien en voorzover 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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten en de beheerder van Vastgoed CV APF VII

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van Vastgoed CV APF VII te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht 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 afwijking 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 entiteit. 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 entiteit 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 Vastgoed CV APF VII per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met de grondslagen van financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 14 maart 2011

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: drs. J. Holland RA

Vastgoed CV APF VII te Amsterdam

BIJLAGE
van
VASTGOED CV APF VII
te
AMSTERDAM

BEGROTING VERSUS WERKELIJKHEID 2010 VASTGOED CV APF VII

	Herziene prospectus	Actueel	Verschil
	€	€	
Huuropbrengsten			
De Veste, Eindhoven	1.463.129	1.460.020	-3.109
BTW-compensatie	15.453	12.919	-2.534
Afkoop huurcontract		60.000	60.000
Voorziening leegstand	-60.000		60.000
	1.418.582	1.532.939	114.357
Onroerende zaakbelasting	-14.047	-23.807	-9.760
Overige belastingen	-2.218	-3.879	-1.661
CV-kosten	-20.701	-16.322	4.379
Verzekeringen	-11.089	-11.176	-87
Onderhoud	-33.268	-122.559	-89.291
Niet-verrekenbare BTW	-3.696	-4.478	-782
Verhuurcourtage		-41.955	-41.955
Taxatiekosten		-7.500	-7.500
Totaal exploitatiekosten	-85.019	-231.676	-146.657
Beheerkosten	-44.357	-44.188	169
Overige rente		1.465	1.465
Hypotheekrente	-806.836	-820.178	-13.342
Totale kosten	-936.212	-1.094.577	-158.365
Resultaat	482.370	438.362	-44.008
Mutatie liquiditeitsreserve onderhoud	0	89.291	89.291
Aflossingen	-131.000	-98.250	32.750
Cashflow	351.370	429.403	78.033
Rendement per participatie van € 25.000	993	1.213	
Uitgekeerd rendement		992	
Rendement nog voor uitkering beschikbaar		221	
Uitgekeerd rendement Eigen Vermogen		3,97%	
Aansluiting met financieel jaarrapport 2010:			
Resultaat na belastingen		354.946	
Afschrijving immateriële vaste activa		78.009	
Amortisatie afsluit- en transactiekosten financiering		5.407	
Mutatie liquiditeitsreserve onderhoud		89.291	
Aflossingen		-98.250	
Cashflow		429.403	

Aan de participanten van:
Vastgoed CV APF VII

Datum

15 maart 2011

Onderwerp

Toelichting aangifte inkomstenbelasting 2010

Geachte Participant,

Hierbij ontvangt u een toelichting op de fiscale verwerking van uw participatie(s) in uw aangiftebiljet of -programma inkomstenbelasting 2010. Deze toelichting ziet alleen op de standaard situatie, namelijk dat uw participatie wordt belast als inkomen uit sparen en beleggen (Box 3) en dat u geen ondernemer bent voor de heffing van de inkomstenbelasting. In overige situaties dient u zelf de fiscale verwerking van uw participatie te verzorgen.

Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

Algemeen gesteld, wordt het inkomen uit 'sparen en beleggen' (Box 3) bepaald op basis van een forfaitair rendement van 4% over het gemiddelde van uw bezittingen en schulden aan het begin en aan het einde van een kalenderjaar. Het rendement wordt belast tegen een tarief van 30%. Afgezien van vrijstellingen en drempelbedragen bedraagt de effectieve belastingdruk dus 1,2%. Dit is in de standaard situatie ook van toepassing op een participatie in Vastgoed CV APF VII.

Vastgoed CV APF VII is fiscaal transparant. Dit betekent dat uw participatie niet kan worden vergeleken met bijvoorbeeld een aandeel in een NV, maar dat u een evenredig deel heeft in alle bezittingen en schulden van het fonds. Het standpunt dat niet kan worden volstaan met het aangeven van één bedrag, namelijk het saldo van de bezittingen en schulden van het fonds, wordt - voor zover ons bekend - gedeeld met het meldpunt vastgoedfondsen van de belastingdienst. U dient dus een evenredig deel van het vastgoed, de hypothecaire lening en alle overige bezittingen en schulden van het fonds aan te geven (met uitzondering van belastingschulden en -vorderingen) berekend naar de 'waarde in het economische verkeer' aan het begin en aan het einde van het jaar.

Vastgoed CV APF VII

De waarde in het economische verkeer van de bezittingen en schulden dient als uitgangspunt te worden genomen voor het invullen van het aangiftebiljet of -programma inkomstenbelasting 2010. Hierna wordt aangegeven wat de bezittingen en schulden van het fonds zijn aan het begin en aan het einde van het jaar 2010.

De waarde van de bezittingen en schulden op 1 januari 2010 is gelijk aan de waarde per het einde van het voorgaande jaar, namelijk € 57.996, respectievelijk € 38.483 per participatie.

Op 31 december 2010 is de waarde van de bezittingen in totaal € 22.165.637 (zie balans¹). De bezittingen bestaan onder meer uit de vastgoed portefeuille. De portefeuille wordt commercieel gewaardeerd op kostprijs minus afschrijvingen, of lagere marktwaarde. Fiscaal dienen de bezittingen op de waarde in het economische verkeer te worden gewaardeerd. Op basis van een interne taxatie door APF International BV bedraagt de waarde in het economische verkeer van de portefeuille € 18.575.563. Dit is € 2.545.165 lager dan de commerciële waarde ad € 21.120.728.

Derhalve is de fiscale waarde van de bezittingen € 19.620.472 (€ 22.165.637 -/- € 2.545.165), ofwel € 55.425 per participatie (er zijn 354 participaties uitgegeven).

De schulden (exclusief belastingschuld) bedragen op 31 december 2010 in totaal € 13.604.506 (zie balans). Echter, op de balans zijn kosten opgenomen onder de post 'overige schulden en overlopende passiva' welke zien op prestaties die pas in of na 2011 worden uitgevoerd. Fiscaal wordt een gedeelte van deze kosten ad € 9.501 niet aangemerkt als schuld voor het jaar 2010.

Verder is onder de post 'overige schulden en overlopende passiva' een bedrag ad € 87.792 opgenomen als 'te betalen uitkeringen'. Omgekeerd betekent dit dat de participanten een vordering op het fonds hebben voor een zelfde bedrag. Vanwege de fiscale transparantie van het fonds hebben de participanten dus als het ware een vordering op zichzelf. Uit praktische overwegingen zijn deze schuld en vordering met elkaar gesaldeerd.

Na deze correctie bedraagt het saldo van de schulden € 13.507.213 (€ 13.604.506 -/- € 9.501 -/- € 87.792), ofwel € 38.156 per participatie.

In de bijlage is aangegeven hoe het bovenstaande in het aangiftebiljet of -programma kan worden verwerkt.

¹ Geen accountantscontrole toegepast.

15 maart 2011

BV als participant

Door de fiscale transparantie van het fonds dient de BV, naar rato van haar participatie(s), een evenredig deel van het vastgoed, de hypothecaire lening en alle overige bezittingen en schulden van het fonds te verantwoorden op de eigen balans. De verlies- en winstrekening van het fonds wordt eveneens naar rato van de deelname opgenomen in de resultatenrekening van de BV.

De BV dient bij de verwerking van de participatie in haar eigen (fiscale) jaarrekening de regels van 'goedkoopmansgebruik' in acht te nemen. Dit houdt in dat van iedere post in de jaarrekening afzonderlijk moet worden bekeken of de gebruikte waarderingsmethodiek overeenkomt met de (fiscaal bestendige) waarderingsmethodiek van de BV. Te denken valt aan het waarderen van het vastgoed op kostprijs minus afschrijvingen. Wij raden u aan om de verwerking van de participatie in de (fiscale) jaarrekening van de BV af te stemmen met uw belastingadviseur.

Ten slotte

Het beleid van de belastingdienst is momenteel dat, in principe, geen bindende afspraken worden gemaakt over de fiscale verwerking van participaties in vastgoedfondsen. Hoewel zorgvuldigheid is betracht bij het opstellen van de toelichting aangifte inkomstenbelasting 2010, kan discussie met de belastingdienst derhalve niet geheel worden uitgesloten.

Bij vragen kunt u contact opnemen met de heer mr. W.A.C. Karreman van APF International BV (tijdens kantooruren te bereiken op 020-6102151).

Hoogachtend,

Deloitte Belastingadviseurs B.V.



mr. L.A. van Dijk



mr. L.M.Th. Borkes

Bijlage

Toelichting voor het doen van aangifte inkomstenbelasting 2010 voor participanten in Vastgoed CV APF VII

De bezittingen en schulden per 1 januari 2010 bedragen per participatie:

- Aangifteprogramma Inkomstenbelasting; Box 3: bezittingen: overige onroerende zaken; tweede kolom:	
- P-biljet; bezittingen: overige onroerende zaken; post 19f, linker kolom:	€ 57.996
- Aangifteprogramma Inkomstenbelasting; Box 3: schulden: schulden, linker kolom:	
- P-biljet; schulden: waarde van de schulden op 1 januari 2010; post 20a:	€ 38.483

De bezittingen en schulden per 31 december 2010 bedragen per participatie:

- Aangifteprogramma Inkomstenbelasting; Box 3: bezittingen: overige onroerende zaken; derde kolom:	
- P-biljet; bezittingen: overige onroerende zaken; post 19f, rechter kolom:	€ 55.425
- Aangifteprogramma Inkomstenbelasting; Box 3: schulden: schulden, rechter kolom:	
- P-biljet; schulden: waarde van de schulden op 31 december 2010; post 20d:	€ 38.156

- Het aangiftebiljet "P" is voor particulieren die niet elektronisch aangifte doen; ondernemers dienen altijd elektronisch aangifte te doen.
- Deze toelichting ziet alleen op participaties in dit fonds. Mocht u andere bezittingen of schulden hebben die tot Box 3 behoren en onder dezelfde post vallen, dan dient hier uiteraard rekening mee te worden gehouden.
- Bij meer dan één participatie dienen de bedragen met het aantal participaties te worden vermenigvuldigd.
- Verder dient u, afhankelijk van uw persoonlijke situatie, de logica van het aangiftebiljet of -programma te volgen.