



Postbus 160
4330 AD Middelburg
www.zibinvestments.nl

Halfjaarverslag per 30 juni 2021
van
Estea Noorderlicht C.V.
te
Kruiningen

Inhoud

1. Balans per 30 juni 2021
2. Winst-en-verliesrekening t/m 30 juni 2021
3. Toelichting algemeen
4. Overzicht samenstelling activa
5. Mutatieoverzicht eigen vermogen, Intrinsieke waarde
6. Dividend

1. Balans per 30 juni 2021 (voor voorstel resultaatbestemming)

	<u>30 juni 2021</u>		<u>31 december 2020</u>	
	€	€	€	€
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen		72.803.227		72.430.000
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>14.412</u>	<u>76.654</u>	76.654
		14.412		
TOTAAL		<u><u>72.817.639</u></u>	<u><u>72.506.654</u></u>	

Balans per 30 juni 2021 (voor voorstel resultaatbestemming)

	30 juni 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	20.100.000		20.100.000	
Herwaarderingsreserves	1.971.647		1.971.647	
Overige reserves	46.409		646.409	
Resultaat	1.858.547			
		23.976.603		22.718.056
Langlopende schulden				
Achtergestelde lening	8.325.000		9.225.000	
Schulden aan kredietinstellingen	32.616.666		33.783.333	
		40.941.666		43.008.333
Kortlopende schulden				
Bankier	5.145.157		3.655.493	
Aflossingsverplichting	2.066.667		1.766.667	
Crediteuren	318.484		151.057	
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	369.062		1.207.048	
		7.899.370		6.780.265
TOTAAL		72.817.639		72.506.654

2. Winst-en-verliesrekening t/m 30 juni 2021

	30 juni 2021		begroting 2021	
	€	€	€	€
Inkomsten				
Opbrengsten		3.623.375		7.350.000
Bedrijfslasten				
Lasten onderhoudsactiviteiten	325.872		1.368.000	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	477.300		572.000	
Oprichtingskosten fonds	12.632		0	
Rentelasten	558.246		1.014.000	
Beheervergoeding	315.919		668.000	
Bewaarvergoeding	5.065		6.000	
CV-kosten	69.794		130.000	
		<u>1.764.828</u>		<u>3.758.000</u>
Resultaat voor waardeveranderingen		<u>1.858.547</u>		<u>3.592.000</u>
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen		0		0
Resultaat		<u><u>1.858.547</u></u>		<u><u>3.592.000</u></u>

3. Toelichting algemeen

Estea Noorderlicht C.V. is opgericht per 1 november 2019 en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 76294803. De commanditaire vennoten zijn toegetreden op 29 mei 2020 en vormen tezamen met de beherend vennoot Estea Noorderlicht B.V. (KvK-nummer 76271625) een besloten commanditaire vennootschap, welke tot doel heeft het beleggen in een vastgoedportefeuille bestaande uit 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, gelegen in 8 woonplaatsen in de provincie Groningen, teneindede vennoten in de opbrengst te doen delen. Het juridisch eigendom van de activa ligt bij Stichting ZIB Zandvoort (KvK-nummer 73006548).

4. Overzicht samenstelling activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op marktwaarde. Marktwaarde wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Er wordt niet afgeschreven. Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen opnieuw bepaald, op basis van een externe taxatie.

5. Mutatieoverzicht eigen vermogen, intrinsieke waarde

Door de commanditaire vennoten zijn 8.040 participaties ad. € 2.500 aangekocht, totaal € 20.100.000, verdeeld in participaties A, B en C.

Mutatieoverzicht eigen vermogen

Eigen vermogen per 31/12/2020		22.718.056	
Af: interimdividend 2021	600.000	-	
Bij: resultaat boekjaar	1.858.547	+	
Mutatie eigen vermogen		1.258.547	
Eigen vermogen per 30/06/2021			<u>23.976.603</u>

Intrinsieke waarde Estea Noorderlicht C.V.

Gestort kapitaal A		100.000	
Gestort kapitaal B, C		20.000.000	
Overige reserves		46.409	
Resultaat t/m 30/06/2021		1.858.547	
			<u>22.004.956</u>

De herwaarderingsreserve m.b.t. vastgoedbelegging is op basis van het voorzichtigheidsprincipe niet opgenomen in de intrinsieke waarde, waardestijgingen worden pas opgenomen bij realisatie ervan.

Intrinsieke waarde per participatie per 30/06/2021:

Intrinsieke waarde Participaties A		1.029.956	
Intrinsieke waarde Participaties B, C		20.975.000	
Intrinsieke waarde Estea Noorderlicht C.V.			<u>22.004.956</u>
Aantal uitstaande participaties A		40	
Aantal uitstaande participaties B, C		8.000	
Intrinsieke waarde per participatie A			<u>25.749</u>
Intrinsieke waarde per participatie B, C			<u>2.622</u>

6. Dividend

Per 30 juni is het dividend verwerkt betreffende het eerste halfjaar 2021.

Per 31 december wordt een dividend verwacht van € 610.000 (€ 300.000 t.g.v. participaties B; € 300.000 t.g.v. participaties C en € 10.000 t.g.v. de beherend vennoot).