

Estea Noorderlicht C.V.

Liquidatierapport 2022



Beheerder:
ZIB Investments Beheer B.V.
Postbus 160
4330 AD Middelburg
www.zibinvestments.nl

Estea Noorderlicht C.V.

te Kruiningen

Liquidatierapport 1 januari - 30 november 2022

Inhoudsopgave	<u>Pagina</u>
Bestuursverslag	3
Jaarrekening	
Balans	7
Winst-en-verliesrekening	9
Kasstroomoverzicht over 2022	10
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	11
Toelichting op de balans per 30 november 2022	16
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	24
Overige gegevens	27
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	28

BESTUURSVERSLAG

I. ALGEMENE INFORMATIE

Doelstelling

Estea Noorderlicht C.V. (het fonds) heeft ten doel het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van 1.061 overwegend sociale (zorg)woningen, waarvan 729 woningen zich bevinden in 14 woon-zorgcomplexen (bij aanvang fonds verhuurd aan 9 verschillende zorginstellingen), terwijl de overige 332 woningen particulier worden verhuurd. Het vastgoed is gelegen in 7 gemeenten in de provincie Groningen in Nederland. Het beleid van Estea Noorderlicht C.V. en Estea Noorderlicht B.V. (de 'beherend vennoot') is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur en de verkoop van het vastgoed.

Kernactiviteiten

De kernactiviteiten van Estea Noorderlicht C.V. bestaan uit het beheer van de exploitatie van het fonds, het voeren van de fondsadministratie en verstrekken van financiële rapportages naar de participanten. De opbrengsten van het fonds bestaan uit huurinkomsten. De huurstream uit de vastgoedportefeuille van Estea Noorderlicht C.V. is gebaseerd op huurcontracten met 9 zorginstellingen en met particuliere huurders die bij aankoop van het vastgoed zijn overgenomen van de verkopende partij Vestia. Het vastgoed is grotendeels verhuurd. De totale huursom is voldoende om de geprognosticeerde exploitatielasten van het fonds te dragen, onderhoudsinvesteringen conform het meerjarenonderhoudsplan uit te voeren en de geprognosticeerde financieringslasten en uitbetaling rendement en inkoop participaties te voldoen. Met betrekking tot de exploitatie van de vastgoedportefeuille is de administratieve afwikkeling uitbesteed aan vastgoedbeheerder Vastestate en wordt het assetmanagement verzorgd door Estea Groep B.V. Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft, aangegaan voor onbepaalde tijd; voor de verkoop van het vastgoed was de verwachte beleggingshorizon 17 jaar.

Juridische structuur

Estea Noorderlicht C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, opgericht op 1 november 2019 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76294803. De commanditaire vennootschap bestaat uit 33 commanditaire vennoten (participanten) en de beherend vennoot Estea Noorderlicht B.V. Voor de realisatie van het fonds zijn op 29 mei 2020 8.040 participaties uitgegeven, verdeeld in 40 participaties A, 4.000 participaties B en 4.000 participaties C. Het fonds is gevestigd op het adres van de beherend vennoot, Weihoek 15, 4416 PX te Kruiningen. De beherend vennoot is de bestuurder van het fonds.

Estea Noorderlicht B.V. is op 1 november 2019 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76271625. Bestuurders van de beherend vennoot zijn J.A. van de Velde en H. van den Brand. De aandelen in het kapitaal zijn gecertificeerd en worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Noorderlicht.

Naast het fonds is op 11 oktober 2019 Stichting Estea Noorderlicht (de 'bewaarder') opgericht. De bewaarder is in het Handelsregister ingeschreven onder nummer 76084825. De bewaarder houdt het juridisch eigendom van de activa van het fonds. Bestuurder is de heer A.C. Steijns.

ZIB Investments Beheer B.V. treedt op als beheerder van het fonds. ZIB Investments Beheer B.V. heeft met ingang van 16 november 2021 het beheer van het fonds overgenomen van Atlant Projectmanagement B.V. De beheerder is op 16 april 1999 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648 en houdt kantoor op Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg. Het bestuur wordt gevormd door mevrouw A.C. Oosterlinck-IJsebaert en de heer J.F. van den Ouden. De beheerder staat ingeschreven in het register voor beheerders van beleggingsinstellingen op de AFM-website en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onder a Wft (AIFMD-vergunning). De internetsite van de beheerder is: www.zibinvestments.nl.

CSC Depositary B.V. is aangesteld als externe bewaarder, volgend uit de AIFMD-regelgeving. Deze vennootschap beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft. CSC Depositary B.V. is opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59654546. De vennootschap houdt kantoor aan Woudenbergsseweg 13, 3953 ME te Maarsbergen.

Voor het fonds is een Informatie Memorandum opgesteld met informatie over de beleggingsinstelling, de kosten en de risico's. Dit document is kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en is opgenomen op haar internetsite.

Estea Noorderlicht C.V. is voor de Nederlandse belastingheffing door de Belastingdienst als een fiscaal transparant lichaam aangemerkt. De C.V. is om die reden geen zelfstandig belastingplichtige voor de vennootschapsbelasting. Alle bezittingen en schulden worden fiscaal naar rato van deelname in de C.V. aan de individuele vennoten toegerekend. Dit heeft tot gevolg dat de inkomsten uit de onroerende zaken, verminderd met (exploitatie) kosten, rente en afschrijvingen, fiscaal rechtstreeks worden toegerekend aan de individuele vennoten.

Organisatiestructuur & personele bezetting

De voorwaarden en bepalingen waaronder het fonds is aangegaan zijn vastgelegd in de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Partijen hierbij zijn de commanditaire vennoten, de beherend vennoot, de bewaarder en de beheerder.

Estea Noorderlicht C.V. heeft geen medewerkers in dienst. De werkzaamheden van de beheerder, de beherend vennoot en van de bewaarder zijn nader vastgelegd in de Overeenkomst ter zake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van Estea Noorderlicht C.V. en haar activa. De werkzaamheden in het kader van het beheer van het fonds en de bewaring van de activa van het fonds zijn niet uitbesteed. De beheerder respectievelijk de bewaarder is volgens Nederlands recht jegens het fonds en de vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare/verwijtbare niet-nakoming dan wel gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook zou de beheerder of bewaarder de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een derde toevertrouwen.

ZIB Investments Beheer B.V. is met de externe bewaarder, CSC Depositary B.V., een Overeenkomst van bewaring aangegaan, voor elke door ZIB Investments Beheer B.V. beheerde beleggingsinstelling.

De beherend vennoot is verantwoording verschuldigd aan de Vergadering van vennoten. De besluiten waarvoor goedkeuring van de vennoten vereist is, zijn beschreven in de Overeenkomst van Commanditaire Vennootschap.

ZIB Investments Beheer B.V. beschikt over een AO/IC-beschrijving waarin beleid en processen zijn beschreven en uitgewerkt voor een beheerste bedrijfsvoering. De beheerder beschikt over een beloningsbeleid dat is afgestemd op haar omvang en de grootte van de beheerde beleggingsinstellingen, de interne organisatie en de aard, reikwijdte en complexiteit van de werkzaamheden en is gericht op het bevorderen, aantrekken en behouden van gekwalificeerde medewerkers. Medewerkers worden beloond op basis van een vast, marktconform salaris. Een beschrijving van het Beleid Beheerste Beloning is opgenomen op www.zibinvestments.nl. De totale beloning van het gehele personeel van de beheerder bedraagt over het boekjaar € 295.955 en komt toe aan gemiddeld 8 begunstigden (5 fte). Er wordt geen specifieke toedeling gemaakt naar werkzaamheden voor de betreffende beleggingsentiteit.

Op basis van de AIFMD en de richtsnoeren van de ESMA heeft ZIB Investments Beheer B.V. de directie en de Compliance Officer/Riskmanager als geïdentificeerde medewerkers aangewezen. Gerelateerd aan de verslagperiode hebben zij gezamenlijk een beloning ontvangen van in totaal € 193.278.

In verband met artikel 1:120 lid 2 Wft wordt gemeld dat geen enkele persoon werkzaam binnen ZIB Investments Beheer B.V. een beloning heeft ontvangen die een miljoen euro overschrijdt en er zijn geen variabele beloningen uitbetaald.

II. GANG VAN ZAKEN GEDURENDE HET BOEKJAAR

Aan de reguliere rapportage eisen is voldaan. Aan AFM en DNB is de jaarrekening en de halfjaarrapportage verstrekt.

In het bestuursverslag over boekjaar 2021 werd melding gedaan van het feit dat de beherend vennoot door een partij benaderd was voor een mogelijke overname van de portefeuille. Hierop is een concrete bieding ontvangen waar de beherend vennoot op is ingegaan.

Op 4 mei 2022 is de jaarvergadering gehouden met de vennoten in het fonds. Naast de vaste onderwerpen zoals het bespreken en vaststellen van de jaarrekening 2021, is in deze vergadering door de beherend vennoot het besluit tot verkoop van het vastgoed toegelicht. De externe bewaarder was aanwezig via digitale verbinding en de notaris was bij de vergadering aanwezig voor het opstellen van een proces-verbaal van de vergadering. De commanditaire vennoten hadden de gelegenheid om zich voorafgaand aan de vergadering uit te spreken en tijdens de vergadering heeft een stemming plaatsgevonden. Van 12,44% van het geplaatste kapitaal werd geen reactie ontvangen; 2,48% stemde tegen; 85,08% stemde voor. Hiermee werd conform de voorwaarden en bepalingen van de C.V. de goedkeuring verkregen van de commanditaire vennoten om het vastgoed van de C.V. te verkopen. De participanten zijn vervolgens door de beheerder middels nieuwsbrieven en telefonisch op de hoogte gehouden van de verdere afwikkeling.

De verkoop van het vastgoed is, omwille van financiering aan koperszijde, opgesplitst in twee delen, met een levering van circa de helft van de portefeuille per 30 juni en het resterende deel per 15 september. Met de opbrengsten uit verkoop zijn alle schulden afgelost. Dit betreft zowel de bancaire financiering als de achtergestelde lening.

In juli zijn de participaties B en C volledig terugbetaald aan de investeerders waarbij een laatste uitkering van rendement heeft plaatsgevonden. Het kapitaal op de participaties A is in november uitbetaald, inclusief het laatste rendement.

Boekjaar 2022 is afgerond met een resultaat van € 27.423.076 tegenover € 20.953.953 in 2021. De behaalde omzet is geheel gerelateerd aan de kernactiviteiten van de onderneming.

De algemene kosten zijn in lijn met de begroting. De hogere kosten houden verband met de extra werkzaamheden voor de verkoop van de portefeuille. ZIB Investments Beheer B.V. ontving de vaste jaarlijkse beheervergoeding ad. € 141.667 tot en met september 2022 voor het beheren van het fonds. De vergoeding voor het administratieve beheer van de portefeuille door Vastestate bedroeg € 165.736. Estea Groep B.V. ontvangt voor het assetmanagement een vaste jaarlijkse vergoeding van € 141.848, gefactureerd tot en met september 2022.

Het honorarium van de bewaarder juridisch eigenaar bedroeg € 5.202. De vergoeding voor de externe bewaarder bedroeg € 27.225. Als externe accountant van het fonds treedt BDO Audit & Assurance B.V. op. Het honorarium is in de toelichting in de jaarrekening nader gespecificeerd.

Over 2022 is een winstuitkering gedaan van in totaal € 49.785.085. Hiermee zijn alle ter beschikking staande reserves uitgekeerd aan de commanditaire vennoten en de beherend vennoot. Dit is aldus verwerkt in de jaarrekening.

III. STAND VAN ZAKEN PER BALANSDATUM

Op balansdatum is het kapitaal van de participanten volledig terugbetaald en zijn de schulden afgelost. Als liquidator van het Fonds zal Estea Noorderlicht B.V. optreden. Het saldo aan liquiditeiten is overgeboekt naar Estea Noorderlicht B.V. die daarmee is voorzien van de middelen om te kunnen voldoen aan uitgaven die mogelijk nog volgen uit verplichtingen die verband houden met de gepasseerde looptijd van het Fonds.

Kerngegevens

	2022	2021	2020
Eigen vermogen (in €)	0	42.462.009	22.718.056
Aantal geplaatste participaties (stuks)	0	8.040	8.040
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	0	42.569	5.535
Intrinsieke waarde per participatie B (in €)	0	2.579	2.529
Intrinsieke waarde per participatie C (in €)	0	2.777	2.602
Nettoresultaat (in €)	27.423.076	20.953.953	3.338.056

Liquiditeit, Current ratio, Solvabiliteit

In verband met de afwikkeling van het Fonds zijn deze ratio's niet gepresenteerd in het verslag.

IV. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Gedurende de looptijd van het Fonds was sprake van verschillende risico's. Voor de volledigheid worden hieronder enkele risico's genoemd welke van toepassing waren op het Fonds.

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de participaties is afhankelijk van de winst die Estea Noorderlicht C.V. maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor mogelijk minder rendement kan worden uitgekeerd of zelfs (een deel van) de inleg verloren gaat. Om de participanten zo goed mogelijk te informeren, staan alle bekende risico's waaraan het fonds onderhevig is, beschreven in het Informatie Memorandum. Het fonds publiceert deze documenten op de website www.zibinvestments.nl.

De meest voorkomende risico's waarmee het fonds te maken kon krijgen zijn:

- Leegstandrisico. Het risico dat één of meerdere vastgoedobjecten uit de vastgoedportefeuille van het fonds leeg komen te staan. Deze situatie kan zich voordien indien huurcontracten aan het einde van hun looptijd door huurders niet worden verlengd. In de vastgoedportefeuille verlopen in de eerste periode van 5 jaar een drietal huurcontracten met zorginstellingen die ieder tussen circa 10% tot 13% van de totale huuropbrengst uitmaken.
- Debiteurenrisico. Dit betreft het risico dat huurders (zorginstellingen en particuliere huurders), bijvoorbeeld vanwege gewijzigde marktomstandigheden of financiële problemen, niet aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen.
- Kostenrisico. Een belangrijke kostenpost betreft de uitgaven voor onderhoud en vervanging welke voor rekening en risico van het fonds komen. Voor de vastgoedportefeuille is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Het risico bestaat dat de kosten voor onderhoud en vervanging hoger uitvallen dan van tevoren is ingeschat.
- Uittredingsrisico. De participaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is wanneer de participant tussentijds van zijn belegging af wil. Het risico bestaat eruit dat de participant niet op ieder gewenst moment zijn geld terug kan krijgen en de belegging langer aan moet houden of zijn participatie voor een lagere prijs moet verkopen.
- Kostenrisico verkoop. Na verkoop van de vastgoedportefeuille is er een schatting opgesteld met de nog te verwachten kosten, het risico bestaat dat de werkelijke kosten hoger uitvallen dan van tevoren is ingeschat.

Er bestaan ook andere risico's. Meer informatie over deze risico's is opgenomen in het Informatie Memorandum van Estea Noorderlicht C.V.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

ZIB Investments Beheer B.V. verklaart als beheerder van het fonds te beschikken over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering (AO/IC) die voldoet aan het bepaalde ingevolge de artikelen 3:17, tweede lid, onderdeel c, en 4:14, eerste lid, van de Wft. Er zijn gedurende het verslagjaar geen constatering gedaan die aanleiding geven aan te moeten nemen dat de inrichting van de bedrijfsvoering niet voldoet. De beheerder verklaart dan ook met redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2022 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Middelburg, 30 november 2022

Estea Noorderlicht C.V.

namens deze: Estea Noorderlicht B.V.

namens deze: J.A. van de Velde, H. van den Brand

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Balans

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

	<u>30-11-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	€	€	€	€
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen				
<i>Overige terreinen en gebouwen</i>	1			
Vastgoedbeleggingen		-	90.200.000	
Vorderingen	2			
Vorderingen op handelsdebiteuren	3	-	70.815	
Overige vorderingen en overlopende activa	4	-	<u>36.659</u>	
		-		107.474
Overige activa				
Liquide middelen	5	-	<u>66.451</u>	
		-		66.451
Totaal activazijde		<u>-</u>	<u>90.373.925</u>	

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

PASSIVA

		<u>30-11-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
		€	€	€	€
Ondernemingsvermogen	6				
Kapitaal Commandieten		-		20.100.000	
Herwaarderingsreserve		-		19.334.238	
Overige reserves		-27.423.076		3.027.771	
Onverdeeld resultaat		<u>27.423.076</u>		-	
			-		42.462.009
Langlopende schulden	7				
Kredietinstellingen	8	-		32.619.166	
Achtergestelde lening	9	-		<u>8.325.000</u>	
			-		40.944.166
Kortlopende schulden	10				
Schulden aan kredietinstellingen	11	-		6.095.655	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	-		145.547	
Overige schulden en overlopende passiva	13	-		<u>726.548</u>	
			-		6.967.750
Totaal passivazijde			<u>-</u>		<u>90.373.925</u>

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Winst-en-verliesrekening

		<u>1-1-2022 -</u> <u>30-11-2022</u>	<u>1-1-2021 -</u> <u>31-12-2021</u>
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	14	4.591.617	7.332.015
Ongerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen	15	-	17.362.591
Gerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen	16	29.218.982	-
Ongerealiseerde verliezen uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Gerealiseerde verliezen uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Som der bedrijfsopbrengsten		33.810.598	24.694.606
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	17	2.221.246	1.778.432
Beheerskosten en rentelasten	18	3.993.519	1.812.134
Overige bedrijfskosten	19	172.757	150.088
Som der bedrijfslasten		6.387.522	3.740.653
Totaal van bedrijfsresultaat		<u>27.423.076</u>	<u>20.953.953</u>

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Kasstroomoverzicht		1-1-2022 - <u>30-11-2022</u>	1-1-2021 - <u>31-12-2021</u>
		€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Totaal van bedrijfsresultaat	14	27.423.076	20.953.953
<i>Gecorrigeerd voor:</i>			
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-	-17.362.591
Gerealiseerde waardeverschillen		-29.542.495	
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Mutatie kortlopende vorderingen	4	107.475	-30.820
Mutatie kortlopende schulden	10	-5.055.655	-112.515
Aankopen van beleggingen	1	-1.001.797	-407.409
Verkopen van beleggingen		77.840.530	-
Amortisatie financieringskosten	7	47.500	2.500
		<u>71.938.053</u>	<u>-548.244</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>69.818.634</u>	<u>3.043.118</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Uitkeringen	6	-49.785.085	-1.210.000
Terugbetaling kapitaal	6	-20.100.000	-
Aflossing langlopende leningen	7	-	-1.766.667
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-69.885.085</u>	<u>-2.976.667</u>
Mutatie geldmiddelen		<u><u>-66.451</u></u>	<u><u>66.451</u></u>
Verloop van			
Geldmiddelen aan het begin van de periode		66.451	0
Mutatie van de geldmiddelen		<u>-66.451</u>	<u>66.451</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5	<u><u>0</u></u>	<u><u>66.451</u></u>

Aangezien de aflossing van de leningen via de derdengeldenrekening van de notaris is gelopen, is deze niet zichtbaar in het kasstroomoverzicht.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de onderneming

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Estea Noorderlicht C.V. is feitelijk gevestigd op Weihoek 15, 4416 PX te Kruiningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 76294803.

Algemene toelichting

Belangrijkste activiteiten van de onderneming

De activiteiten van de vennootschap bestaan uit het investeren van gelden in registergoederen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's worden gespreid, het, in verband met het vorenstaande, verwerven, (doen) beheren, (doen) exploiteren en vervreemden van vorenbedoelde registergoederen. Het, in verband met het vorenstaande, bezwaren met hypotheek van vorenbedoelde registergoederen, dan wel het als hoofdelijk schuldenaar toetreden tot reeds bestaande hypothecaire geldleningen betreffende vorenbedoeld registergoed, en al hetgeen met dit doel verband houdt dan wel daartoe bevorderlijk kan zijn.

Een Commanditaire Vennootschap is transparant en om deze reden vrijgesteld van Vennootschapsbelasting.

Informatieverschaffing over schattingen

Het opstellen van de jaarrekening vereist dat het management schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Verslaggevingsperiode

Dit liquidatierapport heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 30 november 2022.

Dit doordat het bestuur besloten heeft tot liquidatie van de entiteit.

Het boekjaar 2021 heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de onderneming.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld op basis van de liquidatiegrondslagen en overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en is in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder RJ 615 Beleggingsentiteiten) en de jaarrekeningsvereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

De balans en de winst-en-verliesrekening zijn opgesteld uitgaande van Besluit modellen jaarrekening (BMJ) model R, respectievelijk model S.

Op onderdelen zijn in de jaarrekening bewoordingen gehanteerd die afwijken van de modellen, omdat deze beter de inhoud van de post weergeven.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle (of nagenoeg alle) rechten op economische voordelen, en alle (of nagenoeg alle risico's) met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Vergelijking met vorig jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Discontinuiteit

Doordat de vastgoedportefeuille in 2022 verkocht is en de activiteiten beëindigd zijn, heeft het bestuur besloten tot liquidatie van de entiteit. Na de beëindiging van de activiteiten zijn alle bezittingen en schulden per 30 november 2022 reeds afgewikkeld en resteert alleen de formele liquidatie van de vennootschap. Hierdoor is per 30 november 2022 sprake van een liquidatiebalans die is opgesteld op basis van liquidatiegrondslagen hetgeen betekent dat er sprake is van discontinuiteit. Bij de grondslagen voor waardering- en resultaatbepaling op de volgende pagina's zijn de grondslagen vermeld die in het boekjaar 2021 en 2022 effectief zijn toegepast.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen, handelsschulden en overige te betalen posten. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten.

Grondslagen

Algemeen

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld. Wijzigingen in de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden beschouwd als een stelselwijziging en verwerkt in lijn met artikel 2:362 BW. De bedragen, tenzij anders weergegeven, zijn opgenomen in euro's.

Schattingswijzigingen

In boekjaar 2022 heeft er geen schattingswijziging plaatsgevonden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële waarde). De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische kosten, advieskosten, overdrachtsbelasting en ander transactiekosten.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een object op de betreffende waardingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van een object worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van het betreffende object.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van het kapitaal een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Bijzondere waardeverminderingen

De vennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief transactiekosten. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering en wordt dit toegelicht.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht.

Achtergestelde lening

De achtergestelde lening wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De achtergestelde lening wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto omzet en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Opbrengsten uit beleggingen

De opbrengsten uit beleggingen bestaan uit:

– Directe opbrengsten uit beleggingen

Dit betreffen huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen en worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

– Indirecte opbrengsten uit beleggingen

Deze bestaan uit gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen. Gerealiseerde waardeveranderingen worden bepaald aan de hand van het verschil tussen de netto-opbrengst en de reële waarde aan het begin van het boekjaar. Ongerealiseerde waardeveranderingen worden bepaald door de marktwaarde ultimo boekjaar de (gemiddelde) kostprijs (inclusief aankoopkosten) in mindering te brengen.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen zijn kosten die direct verband houden met de omzet en worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen. Verkoopkosten worden in mindering gebracht op de verkoopopbrengst van de betreffende beleggingen. De kosten worden verwerkt in de periode waarop zij betrekking hebben.

Bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen voor de geïdentificeerde verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen die betrekking hebben op beleggingen, de mutaties in voorzieningen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Overige kasstromen die samenhangen met toetreding en uittreding zijn opgenomen onder de kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder de verkooptransacties van de vastgoedportefeuille en verrekeningen via de notaris, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Toelichting op de balans per 30 november 2022

ACTIVA

Beleggingen

1 Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	<i>Vastgoedbeleggingen</i>
	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	70.865.762
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.334.238
Cumulatieve herwaarderingsen	<u>90.200.000</u>
<u>Mutaties</u>	
Investeringsen	1.001.797
Verkopen	-91.201.797
Saldo mutaties	<u>-90.200.000</u>
<u>Stand per 30 november 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0
Cumulatieve herwaarderingsen	0
Boekwaarde per 30 november 2022	<u>0</u>

Naast de mutatie van de verkoop van het onroerend goed zijn de volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Huurinkomsten	4.579.482	7.332.015
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	2.221.246	3.590.566
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd	-	-

Vorderingen

2 Vorderingen

Alle overige vorderingen hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar.

3 Vorderingen op handelsdebiteuren

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vorderingen op handelsdebiteuren	-	70.815
	<u>-</u>	<u>70.815</u>

Een voorziening voor dubieuze debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruijningen

4 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	-	24.493
Nog te factureren huur	-	12.091
Overige rekening-courant	-	75
	<u>-</u>	<u>36.659</u>

Overige rekening-courant

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Rekening-courant Stichting Estea Noorderlicht	-	75
	<u>-</u>	<u>75</u>

Over de rekening-courant verhouding is geen rente berekend. Er zijn geen zekerheden of aflossingsverplichtingen overeengekomen.

5 Liquide middelen

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
BNG Bank N.V., rekening-courant	-	66.451

Passiva

6 **Ondernemingsvermogen**

Het verloop van het bedrijfsvermogen over het boekjaar 2021 is als volgt:

	Overige reserves	Commanditaire vennoten	Herwaarderings	Kapitaal	Totaal	
	A	B	C	reserve	vennoten	
	€	€	€	€	€	
<u>Stand per 1 januari 2021</u>	121.409	116.667	408.333	1.971.647	20.100.000	22.718.056
Aandeel in resultaat boekjaar	1.491.362	800.000	1.300.000	17.362.591	-	20.953.953
Uitkeringen	-10.000	-600.000	-600.000	-	-	-1.210.000
<u>Stand per 31 december 2021</u>	<u>1.602.771</u>	<u>316.667</u>	<u>1.108.333</u>	<u>19.334.238</u>	<u>20.100.000</u>	<u>42.462.009</u>

Het verloop van het bedrijfsvermogen over het boekjaar 2022 is als volgt:

	Overige reserves	Commanditaire vennoten	Herwaarderings	Kapitaal	Totaal	
	A	B	C	reserve	vennoten	
	€	€	€	€	€	
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	1.602.771	316.667	1.108.333	19.334.238	20.100.000	42.462.009
Aandeel in resultaat boekjaar	25.762.991	702.253	957.832	-	-	27.423.076
Overboeking herwaarderingsreserve	19.334.238	-	-	-19.334.238	-	-
Uitkeringen	-46.700.000	-1.018.920	-2.066.165	-	-20.100.000	-69.885.085
<u>Stand per 30 november 2022</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Estea Noorderlicht C.V. te Kruijningen

Gestort kapitaal, overige reserves en resultaat boekjaar

Ieder van de commanditaire vennoten is verplicht, zowel bij toetreding als na een latere verkrijging of vervreemding van participaties, om in het kapitaal van de vennootschap deel te nemen met ten minste veertig (40) participaties. Ieder van de commanditaire vennoten heeft in de vennootschap per participatie een bedrag ingebracht van € 2.500, zulks derhalve met een minimum van € 100.000 (Artikel 5 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap). Door de participanten zijn bij oprichting 8.040 participaties ad € 2.500 aangekocht, totaal € 20.100.000. Het betreft verschillende soorten participaties, te weten participaties A, participaties B en participaties C. De uittreding en inkoop van participaties staat beschreven in Artikel 11 van overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. Per 5 juli 2022 zijn alle participaties B en participaties C ingekocht. Per 28 november 2022 zijn alle resterende participaties A ingekocht.

De verdeling van het eigen vermogen is gebaseerd op artikel 10 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap ('Winst en verlies. Kosten. Exitfee.').

1. De vennoten zijn tot de jaarwinst, blijkende uit de door de vergadering van vennoten vastgestelde jaarrekening, gerechtigd in de volgende verhouding:
 - a. de beherend vennoot ontvangt, zo mogelijk, jaarlijks een bedrag van maximaal tienduizend euro (EUR 10.000,00);
 - b. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties B is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst, verminderd met de uitkering aan de beherend vennoot zoals sub a bepaald, met een maximum van zes procent (6%) over het nominale bedrag van zijn participaties B (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
 - c. ieder van de commanditaire vennoten die houder is van participaties C is, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties C, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst, verminderd met de uitkering aan de beherend vennoot zoals sub a bepaald en verminderd met de uitkering op de participaties B zoals sub b bepaald, met een maximum van zes procent (6%) over het nominale bedrag van zijn participaties C (enkelvoudig en vóór belasting) op jaarbasis;
 - d. per het moment dat alle participaties B en C zullen zijn ingekocht, is een ieder die gedurende het bestaan van de vennootschap houder is geweest van participaties B en/of C, naar rato van het aantal door hem gehouden participaties B en/of C, gerechtigd tot een uitkering ten laste van de jaarwinst, verminderd met de uitkering aan de beherend vennoot zoals sub a bepaald en verminderd met de uitkering op de participaties B en C zoals sub b en c bepaald, met een maximum van twee procent (2%) van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie B en met een maximum van zeven procent (7%) van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) per participatie C, enkelvoudig en op jaarbasis, berekend over de verstreken looptijd van de betreffende participatie B en/of C tot aan het moment van inkoop van de betreffende participatie B en/of C;
 - e. het restant van de jaarwinst, na aftrek van de sub a tot en met d aan de vennoten toekomende bedragen, komt toe aan de houders van participaties A, naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden participaties A.
2. Gedurende een boekjaar dan wel na afloop daarvan in de periode voordat de jaarrekening over dat boekjaar is vastgesteld, zal uit de nog vast te stellen winst over dat boekjaar aan de vennoten een tweetal tussentijdse uitkeringen worden gedaan, vooruitlopend op hun gerechtigdheid tot de in lid 1 bedoelde bedragen, zulks per dertig juni en per éénendertig december van ieder jaar, voor het eerst per éénendertig december tweeduizend twintig. Tussentijdse uitkeringen zullen in mindering worden gebracht op de uitkeringen die de vennoten toekomen ingevolge lid 1.
3. Wanneer de beherend vennoot daartoe een aanleiding ziet, kan van de in lid 1 vermelde bedragen worden afgeweken. Hiertoe zal door de beherend vennoot in samenspraak met de beheerder een voorstel worden gedaan in de jaarlijkse vergadering van vennoten dan wel in een daartoe bijeen te roepen bijzondere vergadering van vennoten.
4. De door de vennootschap in enig jaar geleden verliezen worden door de vennoten gedragen in dezelfde verhouding als waarin zij tot de winst gerechtigd zijn. Een commanditaire vennoot draagt echter niet verder in het verlies dan tot het beloop van zijn kapitaalbreng. Het restantverlies wordt, niettegenstaande het in de eerste volzin bepaalde, door de beherend vennoot gedragen.
5. Ieder van de vennoten zal voor het hem toekomende winstaandeel respectievelijk zijn aandeel in het verlies alsmede voor zijn opname en eventuele stortingen op een privérekening in de boeken der vennootschap worden gecrediteerd respectievelijk gedebiteerd.
6. Alle kosten komen voor rekening van de vennootschap.
7. Bij beëindiging van de vennootschap ontvangt:
 - a. de beheerder voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan vijf procent (5%); en
 - b. de beherend vennoot voor zijn werkzaamheden een exitfee, gelijk aan één procent (1%), van het saldo van de netto verkoopopbrengst van het registergoed, na aflossing van de financieringen die ter zake de verwerving en renovatie van het registergoed zijn aangegaan, na aftrek van de kosten ter zake van de afwikkeling van de vennootschap en na terugbetaling van het uitstaande kapitaal op de participaties.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Uittreding. Inkoop participaties B

De inkoop van participaties door de vennootschap is gebaseerd op artikel 11 lid 7 van de overeenkomst van Commanditaire Vennootschap. De uitkering bij inkoop is bepaald in artikel 10 lid 1 sub d.

Artikel 11 lid 7:

De vennootschap is gerechtigd om jaarlijks, voor het eerst na algehele aflossing van de door de stichting: Stichting Financiering Noorderlicht, gevestigd te Middelburg, met handelsregisternummer 76084019, aan de vennootschap verstrekte achtergestelde lening, in hoofdsom groot € 9.825.000,00, uit de beschikbare liquiditeit en/of de ter beschikking staande liquide middelen van de vennootschap, over te gaan tot inkoop van Participaties B, zulks tegen gelijktijdige betaling aan de commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht van een bedrag van € 2.500,00 per participatie B (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5), te vermeerderen met het aan hem op grond van artikel 10 lid 1 sub b toekomende maar nog niet aan hem uitgekeerde bedrag over het boekjaar dat eindigt op de dag waarop zijn participaties B worden ingekocht. De commanditaire venno(o)t(en) van wie wordt ingekocht worden op de kapitaalrekening voor een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00) (eventueel verminderd respectievelijk vermeerderd met de bedragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) per ingekochte participatie B gedebiteerd.

7 Langlopende schulden

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Leningen o/g	-	40.944.166
	<hr/>	<hr/>
<u>Leningen o/g</u>	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Kredietinstellingen	-	32.619.166
Achtergestelde lening	-	8.325.000
	<hr/>	<hr/>
	-	40.944.166

8 Kredietinstellingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<u>Stand per 1 januari</u>		
Hoofdsom	35.000.000	35.000.000
Afsluitprovisie	-47.500	-50.000
Cumulatieve aflossing	-1.166.667	-
Saldo per 1 januari	<hr/>	<hr/>
	33.785.833	34.950.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Mutaties</u>		
Verhoging	-	-
Afsluitprovisie	47.500	2.500
Aflossing	-33.833.333	-1.166.667
Saldo mutaties	<hr/>	<hr/>
	-33.785.833	-1.164.167
	<hr/>	<hr/>
<u>Stand per 30 november</u>		
Hoofdsom	-	35.000.000
Afsluitprovisie	-	-47.500
Cumulatieve aflossing	-	-1.166.667
Kortlopend deel	-	-1.166.667
Saldo per 30 november	<hr/>	<hr/>
	-	32.619.166

BNG Bank heeft aan het Fonds een lening verstrekt met een totale hoofdsom van € 35.000.000 en een looptijd van 20 jaar. Aflossingen vinden plaats in jaarlijkse termijnen, voor het eerst op 29 mei 2021, de aflossing bedraagt € 1.166.667.

De lening is op 1 juli 2022 volledig afgelost, doordat de marktrente hoger was dan de vaste rente 1,875% is er geen boeterente verschuldigd. Doordat de lening volledig afgelost is zijn de convenanten niet meer van toepassing.

Estea Noorderlicht C.V. te Kruijningen

9 Achternestelde lening

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<u>Stand per 1 januari</u>		
Hoofdsom	9.825.000	9.825.000
Cumulatieve aflossing	-600.000	-
Saldo per 1 januari	<u>9.225.000</u>	<u>9.825.000</u>
<u>Mutaties</u>		
Verhoging	-	-
Aflossing	-9.225.000	-600.000
Saldo mutaties	<u>-9.225.000</u>	<u>-600.000</u>
<u>Stand per 30 november</u>		
Hoofdsom	-	9.825.000
Cumulatieve aflossing	-	-600.000
Kortlopend deel	-	-900.000
Saldo per 30 november	<u>-</u>	<u>8.325.000</u>

Stichting Financiering Noorderlicht heeft aan het Fonds een lening verstrekt met een totale hoofdsom van € 9.825.000 en een looptijd van 9 jaar en 2 maanden. De lening is achternesteld ten opzichte van de bancaire financiering. Aflossingen vinden plaats in jaarlijkse termijnen, voor het eerst op 30 juni 2021. De aflossing varieert per jaar, in aanvang bedraagt de jaarlijkse aflossing € 600.000. Gedurende de looptijd is het maximum aan aflossingsbedrag een jaarlijkse aflossing van € 1.475.000. Vervroegde aflossing is op ieder moment zonder aanvullende vergoeding mogelijk, mits in veelvoud van € 2.500, na vervreemding van (delen van) de vastgoedportefeuille en na goedkeuring van de Bank. De rente bedraagt 4,00% vast, gedurende de gehele looptijd. Rentebetaling vindt plaats per halfjaar achteraf.

Met de verkoop van de gehele vastgoedportefeuille in het boekjaar 2022 is de lening geheel afgelost per 30 juni 2022. Hierbij is rente vergoed tot het eind van 2022.

10 **Kortlopende schulden**

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

11 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Rekening-courant BNG Bank	-	4.028.988
Aflossingsverplichtingen	-	2.066.667
Totaal	<u>-</u>	<u>6.095.655</u>

Het krediet in rekening-courant is in 2022 beëindigd, met de verkoop van het vastgoed en de volledige aflossing van de bancaire faciliteit.

Aflossingsverplichtingen

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Kredietinstellingen	-	1.166.667
Achternestelde lening	-	900.000
Totaal	<u>-</u>	<u>2.066.667</u>

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

12 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Crediteuren	-	145.547

13 Overige schulden en overlopende passiva

	<u>30-11-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Te betalen rente Hypotheek (BNG)	-	385.800
Waarborgsommen	-	48.574
Vooruitontvangen huur	-	91.332
Nog te ontvangen facturen	-	69.572
Servicekosten	-	69.422
Nog te betalen uitkering beherend vennoot	-	10.000
Nog te betalen bereidstellingsprovisie	-	4.571
Overige schulden	-	19.360
Nog te betalen accountantskosten	-	27.917
Totaal	-	726.548

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Beheerovereenkomst

Voor de duur van de looptijd van het Fonds is een Overeenkomst ter zake de administratie, het beheer, de bewaring en het management van het Fonds en haar activa aangegaan met de beheerder ZIB Investments Beheer B.V. alsmede met de bewaarder van het Fonds.

Estea Noorderlicht B.V. is als liquidator aangesteld. Er is een garantie van 12 maanden na afronding verkoop voor maximaal EUR 3 miljoen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De onderneming maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de onderneming blootstellen aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de onderneming een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de onderneming te beperken.

Valutarisico

De onderneming heeft alleen maar financiële instrumenten in euro en transacties in euro, derhalve loopt de onderneming zeer beperkt valutarisico.

Renterisico

De onderneming loopt renterisico. Over alle uit de balans blijvende rentedragende schulden wordt een marktconforme, vaste rente betaald. Er zijn geen instrumenten in verband met het afdekken van renterisico's afgesloten. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting.

Kredietrisico

De onderneming loopt kredietrisico over handels- en overige vorderingen. Op het moment dat onzekerheid bestaat omtrent het innen van (een gedeelte van) een vordering wordt een voorziening voor oninbaarheid gevormd voor het bedrag waaromtrent onzekerheid bestaat. Aanwending van de voorziening vindt plaats zodra onvoldoende uitzicht bestaat op het innen van de vordering.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Som der bedrijfsopbrengsten

14 Oprengsten uit beleggingen

	<u>01-01-2022 t/m</u> <u>30-11-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Huur	4.579.482	7.307.095
Opbrengsten servicecontracten	12.135	24.920
	<u>4.591.617</u>	<u>7.332.015</u>

De netto-omzet over 2022 is ten opzichte van 2021 gedaald met 37,38% in verband met de verkoop van de portefeuille.

15 Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	<u>01-01-2022 t/m</u> <u>30-11-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Herwaardering vastgoedbeleggingen	-	17.362.591

16 Gerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen

	<u>01-01-2022 t/m</u> <u>30-11-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Verkoop vastgoedbeleggingen	29.542.495	17.362.591
Verkoopkosten	-323.513	-
	<u>29.218.982</u>	<u>17.362.591</u>

Som der bedrijfslasten

17 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	<u>01-01-2022 t/m</u> <u>30-11-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Vaste lasten	215.382	339.233
Onderhoudskosten	1.655.590	1.000.944
Assurantiepremie	65.027	108.282
Verhuurderheffing	84.053	172.831
Overige eigenaarslasten	201.194	157.141
	<u>2.221.246</u>	<u>1.778.432</u>

18 Beheerskosten en rentelasten

	<u>01-01-2022 t/m</u> <u>30-11-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Rente kredietarrangement (BNG) A014907.1	30.849	60.413
Rente achtergestelde lening en hypotheek	688.700	1.024.931
Beheervergoeding	468.045	653.926
Exitfee	2.653.284	-
Bereidstellingsprovisie Kredietarrangement (BNG) A014907.2	9.976	18.941
Rente overbruggingskrediet	66.493	-
Bewaarkosten CSC	27.225	-
Deurwaarderkosten	-	1.700
Taxatiekosten	-	49.723
Overige rentelasten	48.946	2.500
	<u>3.993.519</u>	<u>1.812.134</u>

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het boekjaar en voorgaand boekjaar waren er geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband.

19 Overige bedrijfskosten

	<u>01-01-2022 t/m</u> <u>30-11-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Verkoopkosten	334.818	2.287
Algemene kosten	161.453	147.801
	<u>496.270</u>	<u>150.088</u>

Verkoopkosten

	<u>01-01-2022 t/m</u> <u>30-11-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Reclame- en advertentiekosten	11.304	2.287
	<u>334.818</u>	<u>2.287</u>

Algemene kosten

	<u>01-01-2022 t/m</u> <u>30-11-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Structureringskosten	-	11.435
Accountantskosten	21.913	46.540
Advieskosten	133.180	84.146
Bestuurdersvergoeding	5.202	-
Bankkosten	374	264
Overige algemene kosten	784	5.416
	<u>161.453</u>	<u>147.801</u>

Accountantshonoraria

De honoraria voor het accountantsnetwerk belast met de controle van de jaarrekening zijn als volgt onder te verdelen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Controle van de jaarrekening	20.479	43.790
Andere niet-controlediensten	1.434	2.750
Totaal	<u>21.913</u>	<u>46.540</u>

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Factor

De 'Lopende kosten'-factor betreft de totale kosten van de beleggingsentiteit in procenten van de gemiddelde intrinsieke waarde. De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarden gedeeld door het aantal berekeningsmomenten van de intrinsieke waarde gedurende het jaar. De totale kosten omvatten alle kosten die in het boekjaar ten laste van het vermogen zijn gebracht, exclusief kosten van transacties van financiële instrumenten, interestkosten en kosten gemaakt door de beheerder.

De 'Investment advisor'-factor betreft de ten laste van de beleggingsentiteit door de beheerder of eventuele 'investment advisor' gebrachte prestatievergoedingen in procenten van de gemiddelde intrinsieke waarde. De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarden gedeeld door het aantal berekeningsmomenten van de intrinsieke waarde gedurende het jaar.

Lopende kosten factor

Doordat alle participaties ingekocht zijn en alle reserves zijn uitgekeerd is de intrinsieke waarde nul euro, derhalve is de lopende kosten factor achterwege gelaten.

Investment advisor factor

Doordat alle participaties ingekocht zijn en alle reserves zijn uitgekeerd is de intrinsieke waarde nul euro, derhalve is de Investment advisor achterwege gelaten.

Resultaatbestemming

Aan de Algemene Vergadering zal worden voorgesteld het resultaat 2021 toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de bij dit rapport opgenomen jaarrekening verwerkt.

Kruiningen, 30 november 2022
Estea Noorderlicht C.V.
namens Estea Noorderlicht B.V.
Beherend vennoot

J.A. van de Velde
Bestuurder

H. van den Brand
Bestuurder

Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen

Overige gegevens

Bestuurdersbelangen

Het dagelijks bestuur van de beleggingsentiteit houdt geen (in)directe belangen in deze beleggingsentiteit per 30 november 2022.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Vergadering van participanten en de beherend vennoot van
Estea Noorderlicht C.V.

A. Verklaring over de in het liquidatieverslag opgenomen liquidatiejaarrekening per 30 november 2022

Ons oordeel

Wij hebben de liquidatiejaarrekening per 30 november 2022 van Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit liquidatieverslag opgenomen liquidatiejaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Estea Noorderlicht C.V. op 30 november 2022 en van het resultaat over de periode 1 januari tot en met 30 november 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De liquidatiejaarrekening bestaat uit:

1. de liquidatiebalans per 30 november 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 november 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de liquidatiejaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Estea Noorderlicht C.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van discontinuïteit

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel 'Discontinuïteit' in de toelichting op pagina 12 van de liquidatiejaarrekening, waarin de discontinuïteit is beschreven. Hierin is toegelicht dat het bestuur heeft besloten tot liquidatie van de entiteit vanwege het beëindigen van de activiteiten na de verkoop van de vastgoedportefeuille in 2022. Hierdoor is per 30 november 2022 sprake van een liquidatiejaarrekening die is opgesteld op basis van liquidatiegrondslagen.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de liquidatiejaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk IV van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de liquidatiejaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, in het bijzonder de verkoop van de vastgoedportefeuille in 2022, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de liquidatiejaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij de entiteit bestaan de reguliere opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat voor de liquidatiejaarrekening en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de

opbrengstverantwoording ten aanzien van de huren. Bij de liquidatiejaarrekening lag de focus van de controle op de verantwoording van het resultaat van de verkoop van de vastgoedportefeuille in 2022.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de entiteit met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de liquidatiejaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van de beheerder alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Het risico op het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hebben wij ondervangen door het selecteren van journaalposten op basis van risicocriteria, zoals de memoriaalboekingen inzake de schattingsposten en de verwerking van het resultaat van de verkoop van de vastgoedportefeuille in 2022 en daarmee samenhangende bijzondere kosten. Deze mutaties alsook alle belangrijke schattingen van het bestuur hebben wij in detail gecontroleerd.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het liquidatieverslag opgenomen andere informatie

Naast de liquidatiejaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het liquidatieverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de liquidatiejaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de liquidatiejaarrekening.

De beherend vennoot is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de liquidatiejaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beherend vennoot voor de liquidatiejaarrekening

De beherend vennoot is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de liquidatiejaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beherend vennoot verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beherend vennoot noodzakelijk acht om het opmaken van de liquidatiejaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beherend vennoot afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Vanwege het beëindigen van de activiteiten na de verkoop van de vastgoedportefeuille in 2022 is per 30 november 2022 echter sprake van een liquidatiejaarrekening hetgeen betekent dat er sprake is van discontinuïteit. Op grond hiervan moet de beherend vennoot de liquidatiejaarrekening opmaken op basis van liquidatiegrondslagen in plaats van op basis van de continuïteitsveronderstelling.

De beherend vennoot moet gebeurtenissen en omstandigheden inzake de discontinuïteit toelichten in de liquidatiejaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de liquidatiejaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze liquidatiejaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de liquidatiejaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de beleggingsentiteit.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beherend vennoot van de beleggingsentiteit en de toelichtingen die daarover in de liquidatiejaarrekening staan.
- ▶ Het vaststellen dat de door de beherend vennoot van de beleggingsentiteit gehanteerde discontinuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan aan deze veronderstelling. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de liquidatiejaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ Het evalueren of de liquidatiejaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beherend vennoot onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amstelveen, 2 februari 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,



w.g.
drs. R.H. van Leersum RA CIA
