

**Estea Noorderlicht C.V.**

**te Kruiningen**

**Rapport inzake de jaarrekening 2021**

## Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
<b>Bestuursverslag</b>	3
<b>Jaarrekening</b>	
Balans per 31 december 2021	8
Winst-en-verliesrekening over 2021	10
Kasstroomoverzicht over 2021	11
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	12
Toelichting op de balans per 31 december 2021	17
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	28
<b>Overige gegevens</b>	32
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	33

## 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 huurstroom 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; de verwachte beleggingshorizon is 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 Kruijningen. 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 Poelendaeesingel 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](http://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 Woudenbergseweg 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](http://www.zibinvestments.nl). De totale beloning van het gehele personeel van de beheerder bedraagt over het boekjaar € 303.997 en komt toe aan gemiddeld 8 begunstigen (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. Over het boekjaar hebben zij gezamenlijk een beloning ontvangen van in totaal € 175.962.

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**

De COVID-19-pandemie had ook in 2021 significante invloed op de Nederlandse economie en de sector zorgvastgoed vanwege corona-uitbraken in verpleeghuizen. Toch was de impact op de exploitatie van het vastgoed van het fonds beperkt, door de huurcontracten met solide zorginstellingen en de beperkte leegstand in de particuliere verhuur.

De Noorderlicht-portefeuille is een bewerkelijke portefeuille. Het vastgoed vraagt om onderhoud en investeringen. In de investeringsbegroting bij aanvang is hiervoor een bedrag van € 3,1 miljoen meegenomen aan upgrading, renovatie en vernieuwingen. Momenteel wordt door de assetmanager een update op de meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Dit betreft een voorstel voor het planmatig onderhoud voor de komende jaren, zoals schilderwerk, dakonderhoud, liften, nieuwe cv-ketels.

Met de verkrijging van de AIFMD-vergunning door ZIB Investments Beheer B.V. heeft ZIB Investments Beheer B.V. per 16 november 2021 het beheer van het fonds overgenomen van Atlant Projectmanagement B.V. Volgend uit de regelgeving onder AIFMD is tegelijkertijd CSC Depositary B.V. aangesteld als externe bewaarder voor het fonds. In het bij aanvang van het fonds gepresenteerde Informatie Memorandum waren deze aanpassingen reeds voorzien.

Op 19 mei 2021 is een (digitale) jaarvergadering gehouden. De participanten zijn tussentijds middels nieuwsbrieven en telefonisch op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Aan de reguliere rapportage-eisen is voldaan. Aan AFM en DNB zijn de jaarrekeningen en halfjaar-rapportages verstrekt.

Ten behoeve van de jaarrekening heeft de externe taxateur de waarde van de vastgoedportefeuille bepaald met peildatum 31 december 2021.

Het boekjaar 2021 was het eerste volledige boekjaar van exploitatie van het fonds. Boekjaar 2021 is afgerond met een resultaat van € 20.953.953 tegenover € 3.338.056 in 2020. De behaalde omzet is geheel gerelateerd aan de kernactiviteiten van de onderneming. De kosten zijn in lijn met de begroting. Atlant Projectmanagement B.V. en ZIB Investments Beheer B.V. ontvingen in totaal de vaste jaarlijkse beheervergoeding ad. € 200.000 voor het beheren van het fonds. De vergoeding voor het administratieve beheer van de portefeuille door Vastestate bedroeg € 231.838. Estea Groep B.V. ontvangt voor het assetmanagement een vaste jaarlijkse vergoeding van € 200.000. Het honorarium van de bewaarder juridisch eigenaar bedroeg € 5.065. Aangezien de externe bewaarder pas in november zijn intrede heeft gedaan in de structuur van het fonds is hiervoor in 2021 geen vergoeding meegenomen. 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 2021 is een winstuitkering gedaan van € 1.2010.000, zijnde een uitkering van € 600.000 op de participaties B, € 600.000 op de participaties C en een uitkering van € 10.000 ten gunste van de beherend vennoot. Het geprognosticeerde rendement op de participaties B is 8%, waarvan 6% per jaar wordt uitbetaald en 2% op jaarbasis bij terugbetaling van de inleg. Het geprognosticeerde rendement op de participaties C is 13%, waarvan 6% per jaar wordt uitbetaald en 7% op jaarbasis bij terugbetaling van de inleg. Participaties A ontvangen geen jaarlijkse uitkeringen, maar realiseren rendement bij afwikkeling van het fonds. De winstuitkering aan de participanten is uitbetaald in twee termijnen, per 30 juni en 31 december. De uitkering aan de beherend vennoot wordt uitbetaald na vaststelling van de jaarrekening in de Vergadering van vennoten. De uitkeringen zijn conform de prognose in het Informatie Memorandum. De Beheerder stelt voor om het restant van het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de goedkeuring in de Vergadering van vennoten is dit aldus verwerkt in de jaarrekening

### III. STAND VAN ZAKEN PER BALANSDATUM

Ondanks de wereldwijd moeilijke periode die door de COVID-19-pandemie is veroorzaakt, heeft het fonds in 2021 positief gepresteerd. De mogelijk negatieve gevolgen voor de huurders van het vastgoed hebben niet geleid tot aanpassingen in de gefactureerde huursom. De negatieve effecten van de pandemie voor het fonds waren in 2021 gering.

#### Kerngegevens

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

### Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer en betreft derhalve een momentopname. Het fonds maakt gebruik van een bancaire financiering deels in de vorm van een rekening-courant krediet, opgenomen onder de kortlopende schulden. Als gevolg van de gekozen financieringsstructuur is er sprake van een negatieve liquiditeitspositie op balansdatum.

<b>Current ratio</b>	2021	2020
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>

### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente + aflossingen) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer en betreft derhalve een momentopname.

	2021	2020
Fondsvermogen / Schulden (Langlopend en Kortlopend)	<u>0,89</u>	<u>0,46</u>

Als gevolg van de gekozen financieringsstructuur is er een lage current ratio, uit de cashflow-prognose is er geen indicatie dat het fonds haar verplichtingen niet zou kunnen voldoen.

### IV. VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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](http://www.zibinvestments.nl).

De meest voorkomende risico's waarmee het fonds te maken kan 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.

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 2021 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

## **V. OVERIGE INFORMATIE**

De beherend vennoot is benaderd door een partij voor een mogelijke overname van de portefeuille. Er wordt bekeken hoe aan dit verzoek invulling kan worden gegeven. De middelen die vrijkomen uit de verkoop zullen worden gebruikt voor aflossing op de aangeane leningen en vervroegde afwikkeling van het fonds met terugbetaling van inleg aan vennoten en afrekening rendement. De definitieve afwerking is afhankelijk van contractuele overeenstemming met koper en goedkeuring van bank en participanten. Aangezien de uitwerking op datum opstelling van dit bestuursverslag nog niet bekend is, wordt een voorbehoud genomen op de verdere invulling. Wanneer de verkoop van de portefeuille niet plaatsvindt, zal het fonds op de huidige wijze worden voortgezet.

## **VI. TOEKOMSTPARAGRAAF**

De verwachtingen voor het komende jaar zijn positief. Ten tijde van opstelling van dit verslag zijn de risico's van de pandemie afgenomen, maar kan nog niet met zekerheid worden gesteld dat Covid-19 blijvend minder invloed zal hebben op de samenleving. Daarom is waakzaamheid op het naleven van voorzorgsmaatregelen bij gebruik van de locaties geboden. De mogelijke overname van de portefeuille is nog niet concreet maar kan in potentie van grote invloed zijn voor alle stakeholders in het fonds. In het kader van het reguliere beheer van de portefeuille zijn enkele van de lopende besprekingen met huurders en overheden recent afgerond. Dit betreft instemming van de Gemeente Pekela met de herbestemming van de Molenhof in Oude Pekela en verlenging van het huurcontract voor de locatie 't Vondelhuys te Winschoten. Deze ontwikkelingen zullen voor 2022 een positieve invloed hebben op de huursom. Het bestuur van het fonds kijkt ernaar uit om ook komend jaar de doelstellingen van het fonds te realiseren.

Middelburg, 13 april 2022

Estea Noorderlicht C.V.

namens deze: Estea Noorderlicht B.V.

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

**Balans per 31 december 2021**

(na voorstel resultaatbestemming)

**ACTIVA**

		<u>31-12-2021</u>		<u>31-12-2020</u>	
		€	€	€	€
<b>Beleggingen</b>					
Terreinen en gebouwen					
<i>Overige terreinen en gebouwen</i>	1				
Vastgoedbeleggingen		90.200.000		72.430.000	
<b>Vorderingen</b>	2				
Vorderingen op handelsdebiteuren	3	70.815		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	4	<u>36.659</u>		<u>76.654</u>	
			107.474		76.654
<b>Overige activa</b>					
Liquide middelen	5	<u>66.451</u>		<u>-</u>	
			66.451		-
Totaal activazijde		<u><u>90.373.925</u></u>		<u><u>72.506.654</u></u>	



PASSIVA

		<u>31-12-2021</u>		<u>31-12-2020</u>	
		€	€	€	€
<b>Ondernemingsvermogen</b>	<b>6</b>				
Kapitaal Commandieten		20.100.000		20.100.000	
Herwaarderingsreserve		19.334.238		1.971.647	
Overige reserves		<u>3.027.771</u>		<u>646.409</u>	
			42.462.009		22.718.056
<b>Langlopende schulden</b>	<b>7</b>				
Kredietinstellingen	<b>8</b>	32.619.166		33.783.333	
Achtergestelde lening	<b>9</b>	<u>8.325.000</u>		<u>9.225.000</u>	
			40.944.166		43.008.333
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>10</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	<b>11</b>	6.095.655		5.422.160	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>12</b>	145.547		151.057	
Overige schulden en overlopende passiva	<b>13</b>	<u>726.548</u>		<u>1.207.048</u>	
			6.967.750		6.780.265
Totaal passivazijde			<u><u>90.373.925</u></u>		<u><u>72.506.654</u></u>

**Winst-en-verliesrekening over 2021**

		<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	14	7.332.015	4.238.018
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	15	17.362.591	1.971.647
Gerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Ongerealiseerde winsten uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
Gerealiseerde verliezen uit waardeveranderingen van beleggingen		-	-
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<hr/> 24.694.606	6.209.665
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	16	1.778.432	839.789
Beheerskosten en rentelasten	17	1.812.134	1.091.807
Overige bedrijfskosten	18	150.088	940.013
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<hr/> 3.740.653	2.871.609
<b>Totaal van bedrijfsresultaat</b>		<hr/> <hr/> 20.953.953	3.338.056

**Kasstroomoverzicht over 2021**

		<u>2021</u>		<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>	
		€	€	€	€
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>					
Totaal van bedrijfsresultaat	14		20.953.953		3.338.056
<i>Gecorrigeerd voor:</i>					
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	15		-17.362.591		-1.971.647
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Mutatie kortlopende vorderingen	4	-30.820		-76.654	
Mutatie kortlopende schulden	10	-112.515		5.013.598	
Aankopen van beleggingen	1	-407.409		-70.458.353	
Amortisatie financieringskosten	7	2.500		-50.000	
			<u>-548.244</u>	<u>-65.571.409</u>	
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>			<u>3.043.118</u>	<u>-64.205.001</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
Uitkeringen	6	-1.210.000		-720.000	
Kapitaalstortingen	6	-		20.100.000	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	7	-		44.825.000	
Aflossing langlopende leningen	7	-1.766.667		-	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			<u>-2.976.667</u>	<u>64.205.000</u>	
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			<u>66.451</u>	<u>0</u>	
<b>Verloop van</b>					
Geldmiddelen aan het begin van de periode			0		0
Mutatie van de geldmiddelen			<u>66.451</u>		<u>0</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5		<u>66.451</u>		<u>0</u>

De investeringen in het vastgoed, de aflossingen en ontvangsten uit leningen worden in bovenstaand overzicht gecorrigeerd.

## 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 Kruingen 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.

#### Impact van corona op de bedrijfsvoering

De gehele maatschappij ervaart nog steeds de gevolgen van Covid-19, de impact op de dagelijkse gang van zaken is beperkt. Op basis van de huidige activiteiten en inschattingen heeft de directie geen aanleiding om aan de positieve continuïteitsveronderstelling te twijfelen.

#### 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.

Bij de toelichting op de jaarrekening blijkt dat voor € 90.200.000 van de beleggingen van de beleggingsentiteit de waardering gebaseerd is op afgeleide marktnoteringen, onafhankelijke taxaties, netto contante waarde berekeningen of andere waarderingsmodellen. Het schatten van de marktwaarde van deze beleggingen vergt in meer of mindere mate oordeelsvorming van het bestuur, waarbij gebruik wordt gemaakt van schattingen en modellen.

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021. Het boekjaar 2019/2020 heeft betrekking op de periode 19 november 2019 tot en met 31 december 2020.

#### Presentatie- en functionele valuta

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

### **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

#### De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling 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.

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

#### Vergelijking met vorig jaar

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

#### Stelselwijziging

In 2021 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. Met ingang van boekjaar 2021 is voor de presentatie van de balans en winst-en-verliesrekening op basis van het besluit modellen jaarrekening resp. model R en model S toegepast, daar waar tot en met 2020 resp. model B en model E werden toegepast. Het bestuur van de vennootschap heeft besloten dat in het kader van de AFM vergunning RJ 615 gevolgd gaat worden en de indeling en diepgang van de jaarrekening hierop aan te passen inclusief eventuele herrubricering van vergelijkende cijfers.

De ter vergelijking opgenomen cijfers van balans en winst- en verliesrekening van het voorgaande jaar zijn aangepast aan het nieuwe stelsel. De stelselwijziging heeft als zodanig geen invloed op de omvang van het vermogen en het resultaat in beide boekjaren.

#### **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 2021 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 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 kasstroomgenererende 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.

### 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 op de marktwaarde ultimo boekjaar de (gemiddelde) kostprijs (inclusief aankoopkosten) in mindering te brengen.

## **Estea Noorderlicht C.V. te Kruijningen**

### 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 uitgaafprijs. Verkoopkosten worden in mindering gebracht op de verkoop opbrengst 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.



Toelichting op de balans per 31 december 2021

ACTIVA

Beleggingen

1 Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	<i>Vastgoedbeleggingen</i>
	€
<u>Stand per 1 januari 2021</u>	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	70.458.353
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.971.647</u>
	<u>72.430.000</u>
<u>Mutaties</u>	
Investerings	407.409
Herwaarderingen	<u>17.362.591</u>
Saldo mutaties	<u>17.770.000</u>
<u>Stand per 31 december 2021</u>	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	70.865.762
Cumulatieve herwaarderingen	<u>19.334.238</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>90.200.000</u>

De marktwaarde in verhuurde staat van de complete Noorderlicht Vastgoedportefeuille bedraagt € 90.200.000. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is bepaald door onafhankelijke, ter zake kundige externe taxateur. De taxateur heeft de panden getaxateerd op marktwaarde, de taxatiedatum is 31 december 2021.

Per peildatum 31 december 2021 is de reële waarde van object De Blanckenborg bepaald op € 11.640.000, object Aagstheem op € 150.000, object De Nieuwe Wierde op € 8.240.000, object De Molenhof € 11.040.000, object Sint Jozef € 8.050.000, object A.G. Wildervanck € 16.580.000, object 't Vondelhuys € 22.630.000 en object Winkheem € 11.870.000.

Per waardepeildatum 31 december 2021 is de reële waarde van de objecten berekend volgens de DCF-methode met een beschouwingsperiode van 15 jaar. Een belangrijke veronderstelling in het model is de disconteringsvoet. Deze valt voor de objecten in de portefeuille in een range van 5,46% tot 6,96%. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement, een toeslag onroerend goedsector en een object specifieke risico-opslag. De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, het debiteurenrisico, de looptijd van huurcontracten alsmede de algehele courantheid van het object. Een uitgangspunt in de DCF berekening is de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie, rekening houdend met een bepaalde aanvangs- en mutatieleegstand. Er wordt gerekend met een exit yield van 8%.

In 7 van de 8 genoemde taxaties is als bijzonder uitgangspunt de doorrekening van significante renovaties meegenomen die ook zien op verbetering en verduurzaming. Deze significante renovaties betreffen een uitgaande geldstroom ingerekend voor toekomstige jaren voor een totaal bedrag van € 32,3 miljoen.

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt € 19.334.238.

Naast de mutatie in de reële waarde zijn de volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Huurinkomsten	7.332.015	4.238.018
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	3.590.566	1.931.596
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd	-	-

## Estea Noorderlicht C.V. te Kruidingen

Estea Noorderlicht CV heeft niet de juridische eigendom van de vastgoedbeleggingen. Het juridisch eigendom is ondergebracht bij Stichting Estea Noorderlicht. De vastgoedbeleggingen dienen als zekerheid voor de hypothecaire leningen zoals die zijn verstrekt door de BNG Bank.

### Vorderingen

#### 2 Vorderingen

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

#### 3 Vorderingen op handelsdebiteuren

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vorderingen op handelsdebiteuren	70.815	-
	<u>70.815</u>	<u>-</u>

Een voorziening voor dubieuze debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

#### 4 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	24.493	76.654
Nog te factureren huur	12.091	-
Overige rekening-courant	75	-
	<u>36.659</u>	<u>76.654</u>

#### *Overige rekening-courant*

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Rekening-courant Stichting Estea Noorderlicht	75	-
	<u>75</u>	<u>-</u>

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

#### 5 Liquide middelen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
BNG Bank N.V., rekening-courant	66.451	-

Passiva

6 Ondernemingsvermogen

Het verloop van het bedrijfsvermogen over het boekjaar 2020 is als volgt:

	Overige reserves Commanditaire vennoten		Herwaarderings	Kapitaal	Totaal
	A	B	C	reserve	vennoten
	€	€	€	€	€
Stand per 1 november 2019	-	-	-	-	-
Stortingen	-	-	-	-	20.100.000
Uitkeringen	-	-355.000	-355.000	-	-10.000
Aandeel in resultaat boekjaar	121.409	471.667	763.333	1.971.647	10.000
Stand per 31 december 2020	121.409	116.667	408.333	1.971.647	20.100.000
					22.718.056

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

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

Het ingelegd vermogen bestaat uit:

8040 participaties van € 2.500	20.100.000
	20.100.000

Intrinsieke waarde beleggingsentiteit

		31-12-2021	31-12-2020
		€	€
Intrinsieke waarde		42.462.009	22.718.056
Intrinsieke waarde per participatie	A	42.569	5.535
Intrinsieke waarde per participatie	B	2.579	2.529
Intrinsieke waarde per participatie	C	2.777	2.602

## 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 31 december 2021 zijn nog geen participaties 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.

**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>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Leningen o/g	40.944.166	43.008.333

### Leningen o/g

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Kredietinstellingen	32.619.166	33.783.333
Achtergestelde lening	8.325.000	9.225.000
	<u>40.944.166</u>	<u>43.008.333</u>

## 8 Kredietinstellingen

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
<u>Stand per 1 januari / 1 november</u>		
Hoofdsom	35.000.000	-
Afsluitprovisie	-50.000	-
Cumulatieve aflossing	-	-
Saldo per 1 januari / 1 november	<u>34.950.000</u>	<u>-</u>

### Mutaties

Verhoging	-	35.000.000
Afsluitprovisie	2.500	-50.000
Aflossing	-1.166.667	-
Saldo mutaties	<u>-1.164.167</u>	<u>34.950.000</u>

### Stand per 31 december

Hoofdsom	35.000.000	35.000.000
Afsluitprovisie	-47.500	-50.000
Cumulatieve aflossing	-1.166.667	-
Kortlopend deel	-1.166.667	-1.166.667
Saldo per 31 december	<u>32.619.166</u>	<u>33.783.333</u>

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. Vervroegde aflossing is niet toegestaan. De rente bedraagt 1,875% vast, tot 29 mei 2030. Rentebetaling vind plaats per jaar achteraf, voor het eerst op 29 mei 2021.

9 Achtergestelde lening

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
<u>Stand per 1 januari / 1 november</u>		
Hoofdsom	9.825.000	-
Cumulatieve aflossing	-	-
Saldo per 1 januari / 1 november	<u>9.825.000</u>	<u>-</u>
<u>Mutaties</u>		
Verhoging	-	9.825.000
Aflossing	-600.000	-
Saldo mutaties	<u>-600.000</u>	<u>9.825.000</u>
<u>Stand per 31 december</u>		
Hoofdsom	9.825.000	9.825.000
Cumulatieve aflossing	-600.000	-
Kortlopend deel	-900.000	-600.000
Saldo per 31 december	<u>8.325.000</u>	<u>9.225.000</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 achtergesteld 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.

De schulden met een looptijd langer dan 5 jaar bedragen € 32.050.000.

10 **Kortlopende schulden**

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

11 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Rekening-courant BNG Bank	4.028.988	3.655.493
Aflossingsverplichtingen	2.066.667	1.766.667
Totaal	<u>6.095.655</u>	<u>5.422.160</u>

Het maximaal op te nemen krediet in rekening-courant bedraagt € 10.000.000. Het Krediet in rekening-courant heeft een looptijd van 20 jaar tot 2040. Jaarlijks vindt er een limietverlaging plaats van € 333.333.

De rente bedraagt 1-maands Euribor, vermeerderd met een Spread van 2,25%, rentebetaling vindt plaats per kwartaal achteraf. De Spread kan steeds na de vervaldatum door de bank opnieuw worden vastgesteld, de eerste vervaldatum is op 1 juni 2021.

De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,30% op jaarbasis van het niet opgenomen deel van de limiet, per kwartaal achteraf te voldoen conform de factuur van de Bank. De bereidstellingsprovisie kan na de vervaldatum door de bank opnieuw worden vastgesteld, de eerste vervaldatum is op 1 juni 2021.

## Estea Noorderlicht C.V. te Kruijningen

### Aflossingsverplichtingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Kredietinstellingen	1.166.667	1.166.667
Achtergestelde lening	900.000	600.000
	<u>2.066.667</u>	<u>1.766.667</u>

### 12 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Crediteuren	145.547	151.057

### 13 Overige schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Te betalen rente Hypotheek (BNG)	385.800	382.813
Waarborgsommen	48.574	8.989
Vooruitontvangen huur	91.332	105.310
Nog te ontvangen facturen	69.572	132.697
Servicekosten	69.422	88.230
Nog te betalen uitkering beherend vennoot	10.000	10.000
Nog te betalen berdeistellingsprovisie	4.571	-
Overige schulden	19.360	22.500
Nog te betalen kosten onderhoud	-	399.000
Overige rekening-courant	-	20.000
Nog te betalen accountantskosten	27.917	37.510
Overige kortlopende schulden	-	-1
	<u>726.548</u>	<u>1.207.048</u>

#### *Overige rekening-courant*

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Rekening-courant Estea Noorderlicht B.V.	-	20.000
	<u>-</u>	<u>20.000</u>

Over de rekening-courant met Estea Noorderlicht B.V. is geen rente berekend. Er zijn geen zekerheden of aflossingsverplichtingen overeengekomen.



## Zekerheden bank

### Hypotheekrecht

Hypotheekrecht op alle thans en in de toekomst aan Stichting Estea Noorderlicht, toebehorende onroerende zaken (waaronder begrepen erfpacht- en opstalrechten) met een pandrecht op de roerende zaken in de zin van artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek (hulpzaken), beiden eerste in rang, ten bedrage van in hoofdsom € 45.000.000 te vermeerderen met een opslag voor rente, boete en kosten van 50% van voornoemde hoofdsom.

De Bank heeft haar medewerking verleend aan het vestigen van een hypotheekrecht tweede in rang (in rang na de Bank) op de onroerende zaken ten gunste van Stichting Zekerheden ZIB Crowd, waarbij deze laatste expliciet afstand heeft gedaan van haar recht van parate executie.

### Pandrecht

Een stil pandrecht, eerste in rang, op alle bestaande en toekomstige vorderingen van cliënt met alle daaraan verbonden afhankelijke rechten en nevenrechten op al zijn bestaande en toekomstige debiteuren.

### Hoofdelijke medeschuldenaarstelling

Een onherroepelijke en onvoorwaardelijke hoofdelijke aansprakelijkheid van de volgende rechtspersoon en/of vennootschap: Estea Noorderlicht B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 76271625.

### Achterstelling

Estea Noorderlicht C.V. verbindt zich jegens de Bank dat Stichting Financiering Noorderlicht 76084019, zijn bestaande en toekomstige vorderingen (met inbegrip van de verschuldigde renten en kosten) uit hoofde van de Akte (achtergestelde) geldlening onherroepelijk en onvoorwaardelijk achterstelt jegens de bestaande en toekomstige vorderingen van de Bank uit hoofde van deze Overeenkomst of uit welke andere hoofde dan ook door middel van de Bank conveniërende akte van achterstelling van vorderingen. Aflossing en betaling van rente is alleen toegestaan in overeenstemming met Cashflow Waterfall. Onder de voorwaarde dat er zich geen gronden van onmiddellijke opzegbaar- en/of opeisbaarheid als bedoeld in de artikelen 3.27 en/of 3.29 van de Algemene Kredietvoorwaarden voordoen. Voor aflossingen geldt bovendien dat deze alleen zijn toegestaan indien de DSCR-backward (achtergestelde lening) minimaal 1.05 bedraagt. In alle andere gevallen is voor aflossing op de Achtergestelde Lening altijd de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Bank benodigd.

## Estea Noorderlicht C.V. te Kruidingen

### Financiële voorwaarden

Estea Noorderlicht C.V. zal zorgdragen dat de onderstaande Ratio's te allen tijde aan volgende waarden zullen voldoen:

- Loan tot Value: kleiner of gelijk aan 70%
- DSCR backward (vordering bank): groter of gelijk aan 1,1

Estea Noorderlicht C.V. zal de Bank jaarlijks gelijktijdig met de hiervoor bedoelde vastgestelde jaarrekening en jaarverslag in het bezit stellen van een compliance certificate waarin ten minste de volgende gegevens zijn opgenomen:

- een verklaring dat er voldaan wordt aan de ratio's per ultimo van ieder boekjaar, waarbij de actuele ratio's worden afgezet tegen de gestelde waarden;
- de achterliggende berekeningen;
- een rechtsgeldige handtekening van de financieel directeur van Estea Noorderlicht C.V. of, indien dit niet mogelijk is, een andere de Bank conveniërend functionaris;
- de DSCR (Achtergestelde Lening) inclusief achterliggende berekeningen.

Estea Noorderlicht C.V. moet de actuele waarde van de betreffende Ratio en de DSCR (Achtergestelde Lening), inclusief de achterliggende berekening, aan de Bank aantonen. Indien de actuele waarde van de desbetreffende Ratio en de DSCR (Achtergestelde Lening), inclusief de achterliggende berekening is opgenomen in de hiervoor bedoelde vastgestelde jaarrekening en jaarverslag volstaat een verwijzing naar en het overleggen van deze documenten. Indien de achterliggende berekening ontbreekt, dient de berekening op eerste verzoek van de Bank toegestuurd te worden.

Zodra één of meer van de Ratio's niet worden of dreigen te worden behaald zal de cliënt de Bank daarvan onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen.

Een niet behalen van een of meer Ratio's kwalificeert als een Materieel Nadelig Effect als bedoeld in artikel 1.28 van de Algemene Kredietvoorwaarden.

Loan to value: 38%

DSCR backward (vorderingen Bank): 1,35

## 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

### Financiële verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen voor de totale looptijd bedragen € 1.558.000 de looptijd van de verplichtingen is korter dan 5 jaar. De verplichtingen korter dan 1 jaar bedraagt € 631.600.

### 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.

#### *Liquiditeitsrisico*

De onderneming bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsprognoses. Het management ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft.

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021

### Som der bedrijfsopbrengsten

#### 14 Opbrengsten uit beleggingen

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Huur	7.307.095	4.229.269
Opbrengsten servicecontracten	24.920	8.749
	<u>7.332.015</u>	<u>4.238.018</u>

De netto-omzet over 2021 is ten opzichte van 2020 gestegen met 73,01%

#### 15 Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Herwaardering vastgoedbeleggingen	17.362.591	1.971.647

### Som der bedrijfslasten

#### 16 Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Vaste lasten	339.233	193.439
Onderhoudskosten	1.000.944	413.225
Assurantiepremie	108.282	63.561
Verhuurderheffing	172.831	128.292
Overige eigenaarlasten	157.141	41.273
	<u>1.778.432</u>	<u>839.789</u>

#### 17 Beheerskosten en rentelasten

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Rente kredietarrangement (BNG) A014907.1	60.413	35.832
Rente achtergestelde lening en hypotheek	1.024.931	612.318
Beheervergoeding	653.926	414.432
Bereidstellingsprovisie Kredietarrangement (BNG) A014907.2	18.941	10.595
Deurwaarderkosten	1.700	-
Taxatiekosten	49.723	14.913
Overige rentelasten	2.500	3.717
	<u>1.812.134</u>	<u>1.091.807</u>

Gemiddeld aantal werknemers

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

18 Overige bedrijfskosten

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Verkoopkosten	2.287	100.000
Algemene kosten	147.801	840.013
	<u>150.088</u>	<u>940.013</u>

*Verkoopkosten*

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Reclame- en advertentiekosten	2.287	100.000
	<u>2.287</u>	<u>100.000</u>

*Algemene kosten*

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Structureringskosten	11.435	504.285
Accountantskosten	46.540	37.510
Advieskosten	84.146	97.684
Plaatsings- en financieringsvergoeding	-	200.000
Bankkosten	264	160
Overige algemene kosten	5.416	374
	<u>147.801</u>	<u>840.013</u>

**Accountantshonoraria**

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

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
	€	€
Controle van de jaarrekening	43.790	-
Andere niet-controlediensten	2.750	37.510
Totaal	<u>46.540</u>	<u>37.510</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021 zijn verricht.

**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.

	<u>2021</u>	<u>1-11-2019 /</u> <u>31-12-2020</u>
Lopende kosten factor	6,34%	8,07%
Investment advisor factor	2,03%	1,82%

De lopende kosten factor is als volgt berekend:

Som der bedrijfslasten	3.740.653	2.871.609
-/- rentelasten achtergestelde lening en hypotheek	-1.024.931	-612.318
-/- beheervergoeding	-653.926	-414.432
-/- financieringskosten	-18.941	-10.595
	<u>2.042.855</u>	<u>1.834.264</u>

Gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde in het boekjaar	32.208.366	22.718.056
---	------------	------------

De Investment advisor is als volgt berekend:

Beheervergoeding	<u>653.926</u>	<u>414.432</u>
	<u>653.926</u>	<u>414.432</u>

Gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde in het boekjaar	32.208.366	22.718.056
---	------------	------------

## **Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen**

### **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, 13 april 2022  
Estea Noorderlicht C.V.

Estea Noorderlicht B.V.  
Beherend venoot

J.A. van de Velde  
Bestuurder

H. van den Brand  
Bestuurder

**Overige gegevens**

**Bestuurdersbelangen**

Het dagelijks bestuur van de beleggingsentiteit houdt geen (in)directe belangen in deze beleggingsentiteit per ultimo 2021.



# 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 jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Estea Noorderlicht C.V. te Kruiningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Estea Noorderlicht C.V. op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 jaarrekening'.

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.

## B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag 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 jaarrekening 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 jaarrekening.

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.

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### **Verantwoordelijkheden van de beherend vennoot voor de jaarrekening**

De beherend vennoot is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening 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 jaarrekening 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. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beherend vennoot de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beherend vennoot het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beherend vennoot moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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 jaarrekening 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 jaarrekening 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 jaarrekening staan.
- ▶ Het vaststellen dat de door de beherend vennoot gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. 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. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ Het evalueren of de jaarrekening 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, 13 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

Digitaal ondertekend door:  
Richard van Leersum  
13 april 2022 18:34 +02:00...



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

---