



ACCOUNTANTSRAPPORT 2019

**ER CAPITAL B.V.
TE ROTTERDAM**



INHOUDSOPGAVE

Pagina

ACCOUNTANTSRAPPORT

1	Opdracht	2
2	Samenstellingsverklaring van de accountant	2
3	Algemeen	3
4	Fiscale positie	4

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2019	8
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	10
3	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	11
4	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2019	16
5	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	26
6	Enkelvoudige balans per 31 december 2019	31
7	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	33
8	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	34
9	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019	35
10	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	43
11	Overige toelichting	45



ACCOUNTANTSRAPPORT



WOLFSBERGEN VAN HAARLEM

ACCOUNTANTS EN BELASTINGADVISEURS

Aan de directie van
ER Capital B.V.
Westplein 9a
3016BM Rotterdam

Capelle aan den IJssel, 25 maart 2020

Geachte directie,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2019 met betrekking tot uw besloten vennootschap.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2019 van uw besloten vennootschap, waarin begrepen de enkelvoudige balans met tellingen van € 5.171.788, de geconsolideerde balans met tellingen van € 22.499.298 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van respectievelijk € 71.367 en € 120.476, samengesteld.

2 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van ER Capital B.V. te Rotterdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden hebben wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van ER Capital B.V.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.



Wij vestigen de aandacht op de continuïteit in de toelichting van de jaarrekening, waarin uiteengezet is welke impact de Corona crisis op de financiële positie van de entiteit heeft. Deze conditie, samen met andere omstandigheden, waaronder de effecten van specifieke noodmaatregelen van overheidswege op de entiteit duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan er onzekerheid zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit. Desondanks zijn wij met u nog steeds van mening dat de jaarrekening in uw situatie op grond van de regels in het verslaggevingsstelsel opgemaakt kan worden op grond van de continuïteitsveronderstelling.

Wij hebben deze jaarrekening samengesteld voor het bestuur van ER Capital B.V. met als doel ER Capital B.V. in staat te stellen te voldoen aan de plicht de jaarrekening op te maken. Onze samenstellingsverklaring is uitsluitend bestemd voor het bestuur van ER Capital B.V. en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

3 ALGEMEEN

3.1 Bestuur

Per balansdatum wordt het bestuur gevoerd door de heer Drs. S.J. Eelkman Rooda.

3.2 Bestemming van de winst 2019

De winst over 2019 bedraagt € 71.367 tegenover een winst over 2018 van € 66.873.

De voorgestelde resultaatbestemming is opgenomen onder de overige toelichting van het financieel verslag.

3.3 Bestemming van de winst 2018

De bestemming van de winst over het jaar 2018 is, conform het bestuursvoorstel, door de algemene vergadering op 12 juni 2019 vastgesteld. De winst over 2018 ad € 66.873 is toegevoegd aan de overige reserves.



4 FISCALE POSITIE

4.1 Fiscale eenheid

ER Capital B.V. vormt tezamen met haar dochtermaatschappijen die hieronder genoemd staan een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

- ERC Vastgoed I B.V.
- ERC Vastgoed II B.V.
- ERC Vastgoed III B.V.
- ERC Vastgoed IV B.V.
- ERC Vastgoed V B.V.
- ERC Support B.V.
- ER Capital Finance N.V.
- ER Capital Vastgoed Management & Beheer B.V.
- ER Capital Corporate Finance B.V.
- ER Services en Administraties B.V.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappijen wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn. Eventuele verschillen als gevolg van de fiscale eenheid worden verantwoord bij de moedermaatschappij.

4.2 Berekening belastbaar bedrag 2019

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2019 is als volgt berekend:

	2019	
	€	€
Resultaat voor belastingen		112.826
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Afschrijving fiscaal niet geactiveerde goodwill	273.176	
Herwaardering vastgoedbeleggingen	-469.906	
Fiscale afschrijving vastgoedbeleggingen	-290.494	
Fiscale vrijval reorganisatievoorziening	140.000	
		-347.224
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten		48.981
Belastbaar bedrag 2019		-185.417



4.3 Vennootschapsbelasting

Per 31 december 2019 is per saldo € 10.201 verschuldigd inzake vennootschapsbelasting.

	Vordering/ schuld per 1 januari 2019	Betaald/ ontvangen in 2019	Vordering/ schuld per 31 december 2019
	€	€	€
2017 - inbrengwaarde juridische splitsing (schuld 2015 en 2016)	-10.201	-	-10.201

4.4 Specificatie niet aftrekbaar deel van de kosten

		Basisbedrag	Niet aftrekbaar deel
	%	€	€
Forfait bedrag			4.600
Boetes/invorderingsrente	100,0 %	44.381	44.381
			48.981

4.5 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2019 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 1.230.428.

De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden verrekend met toekomstige winsten.

Verliezen uit het jaar 2019 kunnen over een periode van 6 jaar worden verrekend. Een verlies uit 2019 wordt eerder verrekend dan verliezen uit 2017 en 2018.

Voor de compensabele verliezen van 2018 en 2019 is een latente belastingvordering opgenomen die is gewaardeerd tegen het (toekomstige) nominale tarief (15%).

De compensabele verliezen tot en met 2017 hebben betrekking op de dochtermaatschappijen van ER Capital B.V. en bedragen per dochtermaatschappij in totaal:

ER Service en Administraties B.V.	€ 58.090
ER Capital Vastgoed Management & Beheer B.V.	€ 280.585
ERC Vastgoed II B.V.	€ 7
ERC Vastgoed III B.V.	€ 1.039
ERC Vastgoed IV B.V.	€ 2.518
ERC Vastgoed V B.V.	€ 1.035
ERC Support B.V.	€ 1.033



4.5.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2019	Verlies in 2019	Compensabele aanspraak per 31 december 2019
	€	€	€
2012	24.539	-	24.539
2013	24.803	-	24.803
2016	229.934	-	229.934
2017	65.031	-	65.031
2018	700.704	-	700.704
2019	-	185.417	185.417
	<u>1.045.011</u>	<u>185.417</u>	<u>1.230.428</u>

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
Wolfsbergen Van Haarlem Accountants

R.M.G. Baan
Accountant-Administratieconsulent



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2019



1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na resultaatbestemming)

		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(1)		1.912.231		2.185.407
Materiële vaste activa	(2)				
Vastgoed-beleggingen		19.725.000		16.665.000	
Inventaris		20.000		30.000	
Vervoermiddelen		35.001		30.274	
			19.780.001		16.725.274
Financiële vaste activa	(3)				
Overige vorderingen			305.248		318.416
Vlottende activa					
Vorderingen	(4)				
Debiteuren		71.706		9.152	
Vorderingen op participanten		73.987		48.551	
Belastingen		-		1.604	
Overige vorderingen		42.068		3.463	
Overlopende activa		310.317		142.160	
			498.078		204.930
Liquide middelen	(5)		3.740		516
			22.499.298		19.434.543



		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(6)		540.698		469.331
Voorzieningen	(7)				
Latente belastingverplichtingen			398.346		369.055
Langlopende schulden	(8)				
Converteerbare leningen		400.000		400.000	
Obligatieleningen en onderhandse leningen		13.784.522		10.903.354	
Schulden aan kredietinstellingen		4.727.431		4.948.581	
Overige schulden		368.716		316.151	
			19.280.669		16.568.086
Kortlopende schulden	(9)				
Schulden aan kredietinstellingen		149.415		221.046	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		406.630		221.150	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		199.147		349.960	
Schulden aan participanten		883.379		635.906	
Belastingen		377.272		160.938	
Overige schulden		28.178		59.346	
Overlopende passiva		235.564		379.725	
			2.279.585		2.028.071
			22.499.298		19.434.543

Samenstellingsverklaring afgegeven



2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(10)	1.593.355		1.667.988	
Kostprijs van de omzet	(11)	145.897		256.016	
Bruto-omzetresultaat			1.447.458		1.411.972
Kosten					
Lonen en salarissen	(12)	143.083		79.468	
Sociale lasten	(13)	23.370		14.337	
Overige personeelskosten	(14)	126.077		125.920	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(15)	273.176		273.176	
Afschrijvingen materiële vaste activa		26.047		7.553	
Waardeveranderingen vastgoedbelegging	(16)	-469.906		-345.000	
Overige bedrijfskosten	(17)	377.931		391.082	
			499.778		546.536
Bedrijfsresultaat			947.680		865.436
Financiële baten en lasten	(18)		-834.854		-928.047
Resultaat voor belastingen			112.826		-62.611
Belastingen			-41.459		129.484
Resultaat na belastingen			71.367		66.873



3 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van ER Capital B.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 29046021), statutair gevestigd te Rotterdam bestaan voornamelijk uit het verkrijgen, bezwaren, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen. Daarnaast verricht ER Capital B.V. corporate finance activiteiten voor derden, waaronder het arrangeren van financieringen.

Consolidatie

In dit financieel verslag van ER Capital B.V. zijn de financiële gegevens geconsolideerd van ER Capital B.V. en de volgende groepsmaatschappijen:

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

ER Capital B.V. te Rotterdam staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
ERC Vastgoed I B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Vastgoed II B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Vastgoed III B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Vastgoed IV B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Vastgoed V B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Support B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ER Capital Finance N.V. Rotterdam	100,00	Ja
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ER Capital Corporate Finance B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ER Services en Administraties B.V. Rotterdam	100,00	Ja

Samenstellingsverklaring afgegeven



Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van ER Capital B.V. zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van ER Capital B.V.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de onderneming. Echter, gezien de Corona crisis is te verwachten dat bij een groot aantal ondernemingen ernstige onzekerheid over de continuïteit bestaat of ontstaat.

De huidige situatie rondom Corona is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. Gelijktijdig heeft de overheid aangekondigd haar uiterste beste te doen om ondernemers, personeelsleden en zzp-ers waar mogelijk te helpen door deze crisis heen te komen. Er zijn in dat kader inmiddels belangrijke maatregelen genomen om de gevolgen voor organisaties, werknemers en zzp-ers te beperken. De leiding van de organisatie schat gegeven deze onzekerheid over de toekomst de impact van de Coronacrisis niet als een direct gevaar voor de continuïteit. Een klein gedeelte (+/- 25%) van de huurders zal direct geraakt worden door de crisis. Gezien de vermogenspositie van de verhuurders en de verwachte maatregelen wordt op korte termijn geen continuïteitsprobleem verwacht. Over een langere periode kan de directie redelijkerwijs geen uitspraak doen door de onzekerheid en de onvoorspelbaarheid van deze crisis.

Een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening is echter niet onmogelijk en is nog steeds het uitgangspunt.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.



Materiële vaste activa

De materiële vaste activa niet zijnde vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardevermeerderingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Financiële vaste activa

De latente belastingvordering uit hoofde van de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva is gewaardeerd tegen het berekende belastingtarief van 10,0%.

De latente belastingvordering uit hoofde van de compensable verliezen is gewaardeerd tegen het (toekomstige) nominale belastingtarief.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Latente belastingverplichtingen

Deze belastingvoorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief van 10,00%.

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.



GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet omvat de kostprijs van de verkochte en geleverde goederen, bestaande uit het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige directe en indirecte kosten die aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Brutomarge

De brutomarge bestaat uit het verschil tussen de netto-omzet en de kostprijs van de omzet, alsmede uit de overige bedrijfsopbrengsten.

Afschrijvingen

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Aandeel in het resultaat van deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij ER Capital B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.



Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.



4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Goodwill
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2019</i>	
Verkrijgingsprijs	2.731.759
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-546.352
	<u>2.185.407</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	<u>-273.176</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>	
Verkrijgingsprijs	2.731.759
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-819.528
	<u>1.912.231</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Goodwill	10



2. Materiële vaste activa

	Vastgoed- beleggingen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2019</i>				
Aanschaffingswaarde	18.807.075	50.000	37.842	18.894.917
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.142.075	-20.000	-7.568	-2.169.643
	<u>16.665.000</u>	<u>30.000</u>	<u>30.274</u>	<u>16.725.274</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	2.590.000	-	7.250	2.597.250
Herwaarderingen	470.000	-	-	470.000
Afschrijvingen	-	-10.000	-2.523	-12.523
	<u>3.060.000</u>	<u>-10.000</u>	<u>4.727</u>	<u>3.054.727</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>				
Aanschaffingswaarde	21.867.075	50.000	45.092	21.962.167
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.142.075	-30.000	-10.091	-2.182.166
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>19.725.000</u>	<u>20.000</u>	<u>35.001</u>	<u>19.780.001</u>
 Som der herwaarderingen	 <u>1.778.084</u>	 <u>-</u>	 <u>-</u>	 <u>1.778.084</u>
 <i>Afschrijvingspercentages</i>				
				%
Vastgoed-beleggingen				0
Inventaris				20
Vervoermiddelen				20



3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belastingvorderingen	172.330	250.431
Latente belastingvordering inzake compensabel verlies 2018 en 2019	132.918	67.985
	<u>305.248</u>	<u>318.416</u>

LATENTE BELASTINGVORDERING

Deze vordering heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De vordering is gewaardeerd naar het berekende belastingtarief van 10%.

De bedrijfseconomische boekwaarde van de bedrijfsgebouwen en -terreinen bedraagt € 11.555.000 en de fiscale boekwaarde bedraagt € 13.790.288. Het verschil in waardering bedraagt € 2.235.288. Deze latente belastingvordering heeft betrekking op de panden waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de bedrijfseconomische boekwaarde.

LATENTE BELASTINGVORDERING INZAKE COMPENSABEL VERLIES 2018 en 2019

De latente belastingvordering uit hoofde van het compensabel verlies 2018 en 2019 is gewaardeerd tegen het (toekomstige) nominale belastingtarief van 15%.

De latente belastingvordering uit hoofde van compensabele verliezen van voor 2018 zijn niet gewaardeerd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Debiteuren

Debiteuren	<u>71.706</u>	<u>9.152</u>
------------	---------------	--------------

Een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Vorderingen op participanten

Rekening-courant M. Quist	30.998	13.531
Rekening-courant Overhill Holding B.V.	42.989	35.020
	<u>73.987</u>	<u>48.551</u>

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan €17.500.



	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Belastingen		
Omzetbelasting	-	1.604
Overige vorderingen		
Rekening-courant ER Capital Vermogensbeheer B.V.	1.820	1.300
Nog te factureren bedragen	13.150	-
Nog te ontvangen credit factuur	27.098	-
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	-	2.163
	<u>42.068</u>	<u>3.463</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde huur en servicekosten	21.814	21.383
Nog te ontvangen servicekosten	96.381	72.996
Geactiveerde financieringskosten	189.335	-
Depot tankcard	718	718
Depot porti	1.045	1.045
Nog door te belasten servicekosten	-224	8.698
Vooruitbetaalde hypotheekrente	-	37.320
Vooruitbetaalde kosten	1.248	-
	<u>310.317</u>	<u>142.160</u>
5. Liquide middelen		
ING Bank N.V. rekening-courant	<u>3.740</u>	<u>516</u>



PASSIVA

6. Groepsvermogen

VERLOOPOVERZICHT GECONSOLIDEERD VERMOGEN

Vermogen per 1 januari 2019	€ 469.331
Resultaat 2019	€ 71.367
Vermogen per 31 december 2019	€ 540.698

Ultimo 2019 zijn 3.015.056 gewone aandelen van nominaal € 0,05 geplaatst.

7. Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief van 10,00%.

	Boekwaarde bedrijfs- economisch	Boekwaarde fiscaal	Verschil	%	Bedrag voorziening
	€	€	€		€
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	10.730.000	7.283.558	3.446.442	10,00	344.644
Onderhoudsvoorziening	-	-537.014	537.014	10,00	53.701
	<u>10.730.000</u>	<u>6.746.544</u>	<u>3.983.456</u>		<u>398.346</u>

8. Langlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Converteerbare leningen		
Overhill Holding B.V. converteerbare lening	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

Deze lening ad € 400.000 is verstrekt ter financiering van de overname van ER Capital Finance B.V.
Het rentepercentage bedraagt 1% per jaar.



	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Obligatieleningen en onderhandse leningen		
Obligatieleningen	2.460.000	2.460.000
Bijgeschreven rente obligaties	654.187	623.354
Hypotheek DH	1.600.000	1.600.000
Hypotheek RNHB B.V. (2018 : Fiduciam)	8.858.273	6.220.000
Achtergestelde lening Built to Build	212.062	-
	<u>13.784.522</u>	<u>10.903.354</u>

OBLIGATIELENING

Over deze obligaties wordt 4% rente vergoed tot en met 31 december 2017. Per 1 januari 2018 wordt over deze obligaties 1% rente vergoed.

HYPOTHEEK DH

Het rentepercentage bedraagt 6% per jaar. De schuldenaar is niet verplicht tot het doen van tussentijdse aflossingen. De lening heeft een looptijd tot 30 april 2023.

Verstreckte zekerheden:

- recht van pand
- recht van (tweede) hypotheek respectievelijk pand op de volgende registergoederen:
 - Purmerend, Stationsweg 11-16
 - Purmerend, Stationsweg 21-26
 - Heerhugowaard, J. Duikerweg 12
 - Bilthoven, Jan van Eijcklaan 6
 - Bilthoven, Rembrandtlaan 1
 - Venlo, Noorderpoort 11

HYPOTHEEK RNHB B.V.

Het rentepercentage bedraagt 4,9% per jaar. De schuldenaar is verplicht tot het doen van een jaarlijkse aflossing van EUR 181.480. De lening heeft een looptijd tot en met 30 september 2024.

Verstreckte zekerheden:

- hypotheekrecht eerste in rang op de volgende registergoederen:
 - Jan van Eijcklaan 6 te Bilthoven
 - Rembrandtlaan 1C te Bilthoven
 - Jan Duikerweg 12 te Heerhugowaard
 - Stationsweg 11-16 te Purmerend
 - Stationsweg 21-26 te Purmerend
 - Rietveldweg 72-86 te Den Bosch
 - Noorderpoort 11 te Venlo



	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
ING Bank N.V. hypothecaire lening	4.701.703	4.917.703
Lease Mercedes C180	25.728	30.878
	<u>4.727.431</u>	<u>4.948.581</u>

ING Bank N.V. hypothecaire lening 10020267:

Deze lening met een hoofdsom van € 1.317.526 is verstrekt ter financiering van de vastgoedbeleggingen. Het rentepercentage bedraagt een 3-maands Euribor-tarief met een opslag van 2,5% per jaar. Indien de som van het Euribor-tarief en de opslag negatief is, bedraagt de rente 0%. De aflossingen bedragen € 15.000 per kwartaal tot 1 april 2018. Per 1 april 2018 bedragen de aflossingen € 4.000 per kwartaal.

ING Bank N.V. hypthecaire lening 10020263:

Deze lening met een hoofdsom van € 5.000.000 is verstrekt ter financiering van de vastgoedbeleggingen. Het rentepercentage bedraagt 2,7% per jaar vast tot 1 oktober 2022. De aflossingen bedragen € 50.000 per kwartaal.

Het deel van beide lening tesamen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 4.016.953

Als zekerheid voor de lening geldt het recht van eerste (bank)hypotheek op:

- het registergoed aan de Diamantlaan 1 te Hoofddorp,
- het registergoed aan de Elektronikaweg 40 te Delft.

Tevens geldt als zekerheid het eerste pandrecht op de vorderingen.

Overige schulden

Waarborgsommen huurders	<u>368.716</u>	<u>316.151</u>
-------------------------	----------------	----------------

9. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

ING Bank N.V.	<u>149.415</u>	<u>221.046</u>
---------------	----------------	----------------

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

RNHB B.V. hypothecaire lening	185.480	-
ING Bank N.V. hypothecaire leningen	216.000	216.000
Financial lease	5.150	5.150
	<u>406.630</u>	<u>221.150</u>



	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	199.147	349.960

Schulden aan participanten

Rekening-courant Overhill Holding B.V.	83.485	-
Rekening-courant ER Capital Multifeeder I B.V.	617.667	495.546
Rekening-courant MQ Holding B.V.	169.765	11.527
Rekening-courant S.J. Eelkman Rooda	12.462	128.833
	883.379	635.906

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.

Belastingen

Vennootschapsbelasting	10.201	10.201
Omzetbelasting	360.542	118.967
Loonheffing	6.529	31.770
	377.272	160.938

Overige schulden

Rekening-courant Serjo Beleggingen B.V.	4.500	-
Rekening-courant BH Tupolevlaan Building B.V.	-	22.250
Rekening-courant ER Capital Vermogensbeheer B.V.	-	13.418
Overige schulden	23.678	23.678
	28.178	59.346

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.



	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	6.379	4.729
Accountantskosten	15.600	23.678
Advieskosten	-	2.451
Rente belastingdienst	15.340	1.000
Nettoloon	-	8.901
Vooruitontvangen huur	79.025	162.354
Boetes belastingdienst	30.830	-
Nog te betalen bedragen	32.500	101.863
Nog te betalen juridische kosten	17.400	-
Nog te betalen hypotheekrente	32.180	74.749
Nog te betalen afrekening servicekosten	6.310	-
	<u>235.564</u>	<u>379.725</u>

ZEKERHEDEN

Ten aanzien van het rekening-courant krediet bij de ING Bank N.V. zijn de volgende zekerheden verstrekt:

- Een compte joint- en mede aansprakelijkheidsovereenkomst af te geven door ER Capital Finance N.V., ERC Support B.V., ERC Vastgoed I B.V., ERC Vastgoed II B.V., ERC Vastgoed III B.V., ERC Vastgoed IV B.V., ERC Vastgoed V B.V. ER Services en Administraties B.V., ER Capital Corporate Finance B.V., ER Capital B.V. en ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.;
- De verpanding van bedrijfsactiva;
- Een hyptheek van €8.950.000 op kantoorpand, 1e in rang, gelegen aan Diamantlaan 1 te Hoofddorp en Elektronikaweg 40 te Delft;
- Compte joint- en mede aansprakelijkheidsovereenkomst, afgegeven door ER Services en Administraties B.V., ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V., ER Capital Vermogensbeheer B.V.;
- Verpanding bedrijfsactiva afgegeven door ER Services en Administraties B.V.



NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting van ER Capital B.V.; op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Door de tot de groep behorende vennootschap is een huurovereenkomst terzake de bedrijfsruimte aangegaan. De huur bedraagt circa € 54.000 per jaar en de servicekosten bedragen circa € 10.000 per jaar.



5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
10. Netto-omzet		
Huuropbrengsten	1.550.205	1.622.803
Corporate finance fee	43.150	2.011
Vastgoed management fee	-	-43.895
Vastgoed beheer fee	-	8.970
Overige opbrengsten	-	78.099
	<u>1.593.355</u>	<u>1.667.988</u>
11. Kostprijs van de omzet		
Exploitatiekosten	64.296	168.211
Taxatie- en verhuurkosten	11.242	22.352
Opstal verzekeringen	4.953	5.762
Gemeentelijke lasten	17.544	18.531
Erfpachtcanon	28.362	27.068
Omzetbelasting last onbelaste verhuur	18.137	26.693
Servicekosten voor eigen rekening	-12	-
Schadeuitkering	-	-13.976
Kosten Vastgoed	<u>144.522</u>	<u>254.641</u>
Kosten Corporate Finance	<u>1.375</u>	<u>1.375</u>
	<u>145.897</u>	<u>256.016</u>
Personeelskosten		
12. Lonen en salarissen		
Bruto lonen	132.360	89.840
Vakantiegeld	10.723	6.575
	<u>143.083</u>	<u>96.415</u>
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-	-16.947
	<u>143.083</u>	<u>79.468</u>
13. Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	<u>23.370</u>	<u>14.337</u>
14. Overige personeelskosten		
Onkostenvergoedingen	1.950	1.450
Kosten Vermogensbeheer	-764	2.717
Management fees	122.761	121.656
Overige personeelskosten	2.130	97
	<u>126.077</u>	<u>125.920</u>



Personeelsleden

Bij de groep waren in 2018 gemiddeld 4 personen werkzaam, waarvan 3 personen in dienst (2018: 3).

Afschrijvingen

	2019	2018
	€	€
15. Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Goodwill	273.176	273.176
16. Waardeveranderingen vastgoedbelegging		
Bedrijfsgebouwen en - terreinen	-469.906	-345.000
17. Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	67.684	62.544
Exploitatiekosten	5.760	-
Kantoorkosten	35.063	31.962
Autokosten	33.631	41.141
Verkoopkosten	38.189	34.689
Algemene kosten	197.604	220.746
	377.931	391.082
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur onroerende zaak	54.383	53.349
Overige vaste lasten onroerende zaak	971	-
Servicekosten	12.330	9.195
	67.684	62.544
<i>Kantoorkosten</i>		
Kantoorbenodigdheden	1.496	513
Drukwerk	-	224
Automatiseringskosten	25.320	24.255
Telefoon	4.308	4.011
Porti	753	52
Contributies en abonnementen	3.186	2.907
	35.063	31.962



	2019	2018
	€	€
<i>Autokosten</i>		
Brandstoffen	4.475	3.497
Onderhoud	3.628	213
Verzekering	1.596	997
Motorrijtuigenbelasting	1.265	706
Parkeervergunningen	3.383	2.703
Parkeerkosten	1.054	1.440
Boetes	40	256
Autokostenvergoeding	15.914	30.207
Privégebruik	2.276	1.122
	<u>33.631</u>	<u>41.141</u>
<i>Verkoopkosten</i>		
Reclame- en advertentiekosten	8.562	6.699
Representatiekosten	24.740	18.551
Kosten nieuwsbrief	140	1.949
Event Marketing	4.747	7.490
	<u>38.189</u>	<u>34.689</u>
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	22.405	42.253
Compliance advies	-	1.829
Advieskosten	1.131	3.398
Juridische kosten	15.070	115.949
Verzekeringen	1.985	5.245
Aansprakelijkheidsverzekering	641	-843
Rente belastingdienst	24.993	-
Boetes belastingdienst	44.341	23.964
Taxatiekosten	4.000	-
Naheffing omzetbelasting	47.246	-
Overige algemene kosten	35.794	28.951
Diverse algemene kosten	-2	-
	<u>197.604</u>	<u>220.746</u>



18. Financiële baten en lasten

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Rentelasten en soortgelijke kosten

2019	2018
€	€
739	7.915
-835.593	-935.962
<u>-834.854</u>	<u>-928.047</u>

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Rente vorderingen op participanten

<u>739</u>	<u>7.915</u>
------------	--------------

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente obligatielening	-30.834	-30.528
Rente ER Capital Multifeeder I B.V.	-21.823	-14.154
Rente Overhill Holding B.V. converteerbare lening	-4.000	-4.000
Rente lening DH	-96.000	-64.000
Rente hypothecaire lening Fiduciam	-451.592	-398.080
Rente en kosten bankier	-10.478	-32.447
Rente hypothecaire lening RNHB B.V.	-74.043	-
Rente Ribank N.V. financial lease	427	-
Rente Mercedes-Benz Financial Services Nederland B.V. financial lease	-1.308	-480
Rente ING Bank N.V. hypothecaire leningen	-131.026	-142.799
Rente schuld MQ Holding B.V.	-3.765	-
Rente schuld Overhill Holding B.V.	-1.985	-
Rente Helium B.V. lening	-	-247.930
Rente Schuld Business Building	-3.350	-
Overige rentelasten	-5.816	-1.544
	<u>-835.593</u>	<u>-935.962</u>



ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2019



6 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na resultaatbestemming)

		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(19)		407.988		466.272
Financiële vaste activa	(20)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		2.359.300		2.068.895	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		2.250.000		2.250.000	
Overige vorderingen		132.918		67.985	
			4.742.218		4.386.880
Vlottende activa					
Vorderingen	(21)				
Debiteuren		7.636		-	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		-		474.145	
Vorderingen op participanten		-		42.833	
Overige vorderingen		13.818		-	
			21.454		516.978
Liquide middelen	(22)		128		38
			<u>5.171.788</u>		<u>5.370.168</u>



		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(23)				
Gepaatst kapitaal		150.753		150.753	
Agio		4.201.878		4.201.878	
Herwaarderingsreserve		587.953		-	
Overige reserves		-4.231.053		-3.763.576	
			709.531		589.055
Langlopende schulden	(24)				
Converteerbare leningen		400.000		400.000	
Obligatieleningen en onderhandse leningen		3.114.187		3.083.354	
			3.514.187		3.483.354
Kortlopende schulden	(25)				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		30.192		221.004	
Schulden aan groepsmaatschappijen		513.378		866.051	
Schulden aan participanten		4.000		-	
Belastingen		360.538		98.977	
Overlopende passiva		39.962		111.727	
			948.070		1.297.759
			<u>5.171.788</u>		<u>5.370.168</u>



7 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(26)	-		331.386	
Kostprijs van de omzet	(27)	-		112.072	
Bruto-omzetresultaat			-		219.314
Kosten					
Personeelskosten	(28)	150.000		150.000	
Afschrijvingen	(29)	58.284		58.284	
Algemene kosten	(30)	50.491		-7.294	
			258.775		200.990
Bedrijfsresultaat			-258.775		18.324
Financiële baten en lasten	(31)		23.913		-253.995
Resultaat voor belastingen			-234.862		-235.671
Belastingen	(32)		64.933		18.785
			-169.929		-216.886
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	(33)		290.405		364.864
Resultaat na belastingen			120.476		147.978



8 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van ER Capital B.V.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.



9 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

19. Immateriële vaste activa

	Goodwill
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2019</i>	
Verkrijgingsprijs	582.840
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-116.568
	<u>466.272</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	<u>-58.284</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>	
Verkrijgingsprijs	582.840
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-174.852
	<u>407.988</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Goodwill	10



20. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed I B.V. te Rotterdam (100%)	1.618.561	1.439.783
ERC Vastgoed II B.V. te Rotterdam (100%)	432.580	280.961
ERC Vastgoed III B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Vastgoed IV B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Vastgoed V B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Support B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ER Capital Finance N.V. te Rotterdam (100%)	289.154	285.664
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ER Capital Corporate Finance B.V. te Rotterdam (100%)	18.999	1
ER Services en Administraties B.V. te Rotterdam (100%)	1	62.481
	<u>2.359.300</u>	<u>2.068.895</u>

	2019	2018
	€	€
<i>ERC Vastgoed I B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.439.783	1.417.108
Afrondingsverschil beginwaarde	-	1
Aandeel in het resultaat	178.778	22.674
Stand per 31 december	<u>1.618.561</u>	<u>1.439.783</u>

<i>ERC Vastgoed II B.V.</i>		
Stand per 1 januari	280.961	1
Herwaardering	-	-620
Aandeel in het resultaat	151.619	281.580
Stand per 31 december	<u>432.580</u>	<u>280.961</u>

<i>ERC Vastgoed III B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	954	-624
Aandeel in het resultaat	-954	624
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

<i>ERC Vastgoed IV B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	970	-248
Aandeel in het resultaat	-970	248
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

Samenstellingsverklaring afgegeven



	2019	2018
	€	€
<i>ERC Vastgoed V B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	1.853	596
Aandeel in het resultaat	-1.853	-596
Stand per 31 december	1	1

<i>ERC Support B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	970	643
Aandeel in het resultaat	-970	-643
Stand per 31 december	1	1

<i>ER Capital Finance N.V.</i>		
Stand per 1 januari	285.664	262.813
Aandeel in het resultaat	3.490	22.851
Stand per 31 december	289.154	285.664

<i>ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	8.723
Herwaardering	18.747	106.298
Aandeel in het resultaat	-18.747	-115.020
Stand per 31 december	1	1

<i>ER Capital Corporate Finance B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	15.381
Herwaardering	-1.690	1.690
Aandeel in het resultaat	20.688	-17.070
Stand per 31 december	18.999	1

<i>ER Services en Administraties B.V.</i>		
Stand per 1 januari	62.481	1
Herwaardering	27.305	-26.631
Aandeel in het resultaat	-89.785	89.111
Stand per 31 december	1	62.481



	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed II B.V. te Rotterdam (100%)	<u>2.250.000</u>	<u>2.250.000</u>

ACHTERGESTELDE LENING ER CAPITAL B.V.

Het rentepercentage bedraagt 4% per jaar. De schuldenaar is niet verplicht tot het doen van tussentijdse aflossingen. De lening heeft een looptijd tot 1 mei 2028.

Overige vorderingen

Latente belastingvordering inzake compensabel verlies 2018 en 2019	<u>132.918</u>	<u>67.985</u>
--	----------------	---------------

21. Vorderingen

Debiteuren

Debiteuren	<u>7.636</u>	<u>-</u>
------------	--------------	----------

Vorderingen op groepsmaatschappijen

ERC Vastgoed I B.V.	-	99.854
ERC Vastgoed II B.V.	-	374.291
	<u>-</u>	<u>474.145</u>

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.

Vorderingen op participanten

Rekening-courant Overhill Holding B.V.	<u>-</u>	<u>42.833</u>
--	----------	---------------

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan €17.500.

Overige vorderingen

Nog te ontvangen credit factuur	<u>13.818</u>	<u>-</u>
---------------------------------	---------------	----------

22. Liquide middelen

ING Bank N.V. rekening-courant	<u>128</u>	<u>38</u>
--------------------------------	------------	-----------



PASSIVA

23. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio	Her- waarderings- reserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2019	150.753	4.201.878	-	-3.763.576	589.055
Dotatie	-	-	587.953	-	587.953
Resultaat	-	-	-	120.476	120.476
Dotatie wettelijke reserves	-	-	-	-587.953	-587.953
Stand per 31 december 2019	<u>150.753</u>	<u>4.201.878</u>	<u>587.953</u>	<u>-4.231.053</u>	<u>709.531</u>

In 2017 heeft in het kader van de integratie een statutenwijziging plaatsgevonden waarbij de nominale waarde per aandeel is teruggebracht van € 2 tot € 0,05 elk, ook zijn er 1.895.321 aandelen uitgegeven van elk € 0,05 nominaal tegen een uitgifte koers van € 1,- per aandeel, derhalve bedroeg de agiostorting € 0,95 per aandeel. Er zijn 1.895.321 aandelen van € 0,05 per aandeel uitgegeven tegen een koers van € 1 per aandeel.

Ultimo 2019 zijn er 3.015.056 gewone aandelen van nominaal € 0,05 geplaatst (2018: 3.015.056).

Het enkelvoudige eigen vermogen wijkt af van het geconsolideerde groepsvermogen met € 168.833. Dit wordt veroorzaakt door het negatieve vermogen van de deelnemingen ERC Vastgoed III B.V., ERC Vastgoed IV B.V., ERC Vastgoed V B.V., ERC Support B.V., ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. en ER Services en Administratie B.V.

	2019	2018
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	4.201.878	4.106.878
Overige mutaties	-	95.000
Stand per 31 december	<u>4.201.878</u>	<u>4.201.878</u>

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	-	-
Dotatie in verband met herwaardering vastgoedbeleggingen	587.953	-
Stand per 31 december	<u>587.953</u>	<u>-</u>

Bij ER Capital Vastgoed II is een herwaarderingsreserve gevormd in verband met hogere actuele waarde dan oorspronkelijke verkrijgingsprijs van vastgoedbeleggingen. Deze herwaarderingsreserve is ook gevormd bij ER Capital B.V.



	2019	2018
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-3.763.576	-3.911.554
Resultaatbestemming boekjaar	120.476	147.978
Dotatie wettelijke reserves	-587.953	-
Stand per 31 december	<u>-4.231.053</u>	<u>-3.763.576</u>

24. Langlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Converteerbare leningen		
Overhill Holding B.V. converteerbare lening	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

Deze lening ad € 400.000 is verstrekt ter financiering van de overname van ER Capital Finance B.V.
Het rentepercentage bedraagt 1% per jaar.

Obligatieleningen en onderhandse leningen

Obligatieleningen	2.460.000	2.460.000
Bijgeschreven rente obligaties	654.187	623.354
	<u>3.114.187</u>	<u>3.083.354</u>

OBLIGATIELENING

Over deze obligaties wordt 4% rente vergoed tot en met 31 december 2017. Per 1 januari 2018 wordt over deze obligaties 1% rente vergoed.



25. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>30.192</u>	<u>221.004</u>

Schulden aan groepsmaatschappijen

ERC Vastgoed III B.V.	-	46.909
ERC Vastgoed IV B.V.	-	44
ERC Vastgoed V B.V.	-	266
ERC Support B.V.	-	291
ER Capital Finance N.V.	513.378	584.465
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	-	186.505
ER Capital Corporate Finance B.V.	-	4.557
ER Services en Administraties B.V.	-	43.014
	<u>513.378</u>	<u>866.051</u>

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan €17.500.

Schulden aan participanten

Rekening-courant Overhill Holding B.V.	<u>4.000</u>	<u>-</u>
--	--------------	----------

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.

Belastingen

Omzetbelasting	<u>360.538</u>	<u>98.977</u>
----------------	----------------	---------------

Overlopende passiva

Accountantskosten	-	11.727
Rente belastingdienst	12.475	-
Boetes belastingdienst	21.177	-
Nog te betalen bedragen	-	100.000
Nog te betalen afrekening servicekosten	6.310	-
	<u>39.962</u>	<u>111.727</u>



ZEKERHEDEN

Ten aanzien van het rekening-courant krediet bij de ING Bank N.V. zijn de volgende zekerheden verstrekt:

- Een compte joint- en mede aansprakelijkheidsovereenkomst af te geven door ER Capital Finance N.V., ERC Support B.V., ERC Vastgoed I B.V., ERC Vastgoed II B.V., ERC Vastgoed III B.V., ERC Vastgoed IV B.V., ERC Vastgoed V B.V. ER Services en Administraties B.V., ER Capital Corporate Finance B.V., ER Capital B.V. en ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.;
- De verpanding van bedrijfsactiva;
- Een hypotheek van €8.950.000 op kantoorpand, 1e in rang, gelegen aan Diamantlaan 1 te Hoofddorp en Elektronicaweg 40 te Delft;
- Compte joint- en mede aansprakelijkheidsovereenkomst, afgegeven door ER Services en Administraties B.V., ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V., ER Capital Vermogensbeheer B.V.;
- Verpanding bedrijfsactiva afgegeven door ER Services en Administraties B.V.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Per 1 januari 2019 maakt ERC Vastgoed I B.V. weer onderdeel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.



10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
26. Netto-omzet		
Huuropbrengsten	-	331.386
27. Kostprijs van de omzet		
Cost of Sales Vastgoed	-	112.072
Exploitatiekosten	-	51.022
Taxatie- en verhuurkosten	-	16.700
Gemeentelijke lasten	-	4.147
Erfpachtcanon	-	14.171
Omzetbelasting last onbelaste verhuur	-	26.032
	-	112.072
28. Personeelskosten		
Overige personeelskosten	150.000	150.000
<i>Overige personeelskosten</i>		
Management- en beheervergoeding	150.000	150.000
Personeelsleden		
Gedurende het jaar 2019 waren er geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband.		
29. Afschrijvingen		
<i>Afschrijvingen immateriële vaste activa</i>		
Goodwill	58.284	58.284
Overige bedrijfskosten		
30. Algemene kosten		
Accountantskosten	9.919	28.752
Compliance advies	-	1.829
Juridische kosten	-42.843	-2.735
Verzekeringen	1.985	6.184
Rente belastingdienst	12.475	-
Boetes belastingdienst	21.355	11.343
Naheffing omzetbelasting	47.246	-
Overige algemene kosten	354	-52.667
	50.491	-7.294



	2019	2018
	€	€
31. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	93.994	60.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-70.081	-313.995
	<u>23.913</u>	<u>-253.995</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente vordering ERC Vastgoed I B.V.	3.994	-
Rente vordering ERC Vastgoed II B.V.	90.000	60.000
	<u>93.994</u>	<u>60.000</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente obligatielening	30.834	30.528
Rente Overhill Holding B.V. converteerbare lening	4.000	4.000
Rente en kosten bankier	88	300
Rente schuld ER Capital Finance N.V.	25.434	29.693
Rente schuld ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	9.725	-
Rente Helium B.V. lening	-	247.930
Overige rentelasten	-	1.544
	<u>70.081</u>	<u>313.995</u>
32. Belastingen		
Mutatie latente belastingvordering	<u>64.933</u>	<u>18.785</u>
33. Aandeel in het resultaat van deelnemingen		
Aandeel resultaat ERC Vastgoed I B.V.	178.778	22.675
Aandeel resultaat ERC Vastgoed II B.V.	151.619	280.960
Aandeel resultaat ER Capital Finance N.V.	3.490	22.851
Aandeel resultaat ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	-	-8.722
Aandeel resultaat ER Capital Corporate Finance B.V.	18.998	-15.380
Aandeel resultaat ER Services en Administraties B.V.	-62.480	62.480
	<u>290.405</u>	<u>364.864</u>



11 OVERIGE TOELICHTING

Bestemming van de winst 2019

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad € 120.476 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

ROTTERDAM,2020

S.J. Eelkman Rooda