



ACCOUNTANTSRAPPORT 2021

**ER CAPITAL N.V.
TE ROTTERDAM**



INHOUDSOPGAVE

Pagina

ACCOUNTANTSRAPPORT

1	Opdracht	2
2	Samenstellingsverklaring van de accountant	2
3	Algemeen	3
4	Resultaat	4
5	Fiscale positie	5

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	8
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	10
3	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	11
4	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021	16
5	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	30
6	Overige toelichting	35
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	37
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	39
9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	40
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021	41
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	50



ACCOUNTANTSRAPPORT



WOLFSBERGEN VAN HAARLEM

ACCOUNTANTS EN BELASTINGADVISEURS

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

Capelle aan den IJssel, 16 augustus 2022

Geachte directie,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2021 met betrekking tot uw naamloze vennootschap.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2021 van uw naamloze vennootschap, waarin begrepen de enkelvoudige balans met tellingen van € 9.914.944, de geconsolideerde balans met tellingen van € 31.468.389 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van respectievelijk € 3.589.515 en € 3.708.572, samengesteld.

2 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van ER Capital N.V. te Rotterdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021 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 zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van ER Capital N.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.



3 ALGEMEEN

3.1 Bestuur

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

3.2 Statutenwijziging

Op 23 december 2020 is door de algemene vergadering van aandeelhouders besloten om de vennootschap om te zetten van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.) in een naamloze vennootschap (N.V.). In dit verband zijn de statuten per 31 december 2020 gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld.

3.3 Bestemming van de winst 2021

De winst over 2021 bedraagt € 3.589.515 tegenover een winst over 2020 van € 87.877.

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

3.4 Bestemming van de winst 2020

De bestemming van de winst over het jaar 2020 is, conform het bestuursvoorstel, door de algemene vergadering op 18 juni 2021 vastgesteld. De winst over 2020 ad € 87.877 is toegevoegd aan de overige reserves.



4 RESULTAAT

4.1 Vergelijkend overzicht

Het geconsolideerde resultaat na belastingen over 2021 bedraagt € 3.589.515 tegenover € 87.877 over 2020. De geconsolideerde resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2021		2020		Vershil
	€	%	€	%	€
Netto-omzet	2.237.204	100,0	2.030.244	100,0	206.960
Saldo waardeveranderingen o.g.	3.755.921	167,9	-	-	3.755.921
Kostprijs van de omzet	372.325	16,7	263.748	12,8	108.577
Bruto-omzetresultaat	<u>5.620.800</u>	<u>251,2</u>	<u>1.766.496</u>	<u>87,2</u>	<u>3.854.304</u>
Kosten					
Lonen en salarissen	164.855	7,4	171.816	8,5	-6.961
Sociale lasten	28.809	1,3	27.683	1,4	1.126
Overige personeelskosten	139.730	6,3	130.931	6,5	8.799
Afschrijvingen immateriële vaste activa	273.176	12,2	273.176	13,5	-
Afschrijvingen materiële vaste activa	17.568	0,8	17.568	0,9	-
Huisvestingskosten	54.656	2,4	56.944	2,8	-2.288
Kantoorkosten	47.047	2,1	32.324	1,6	14.723
Autokosten	46.098	2,1	51.280	2,5	-5.182
Verkoopkosten	22.767	1,0	33.467	1,7	-10.700
Algemene kosten	172.914	7,7	53.097	2,6	119.817
	<u>967.620</u>	<u>43,3</u>	<u>848.286</u>	<u>42,0</u>	<u>119.334</u>
Bedrijfsresultaat	<u>4.653.180</u>	<u>207,9</u>	<u>918.210</u>	<u>45,2</u>	<u>3.734.970</u>
Financiële baten en lasten	-749.722	-33,5	-799.976	-39,4	50.254
Resultaat voor belastingen	<u>3.903.458</u>	<u>174,4</u>	<u>118.234</u>	<u>5,8</u>	<u>3.785.224</u>
Belastingen	-313.943	-14,0	-30.357	-1,5	-283.586
Resultaat na belastingen	<u><u>3.589.515</u></u>	<u><u>160,4</u></u>	<u><u>87.877</u></u>	<u><u>4,3</u></u>	<u><u>3.501.638</u></u>



5 FISCALE POSITIE

5.1 Fiscale eenheid

ER Capital N.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.

5.2 Berekening belastbaar bedrag 2021

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2021 is als volgt berekend:

	2021	
	€	€
Resultaat voor belastingen		3.903.458
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Afschrijving fiscaal niet geactiveerde goodwill	273.176	
Waardeverandering vastgoedbeleggingen	-3.755.921	
Fiscale afschrijving vastgoedbeleggingen	-368.877	
Fiscaal niet geactiveerde kosten uitgifte van aandelen	-95.116	
		-3.946.738
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten		4.155
Belastbaar bedrag 2021		-39.125

5.3 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2021 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 1.155.334.

Verliezen uit boekjaren die beginnen op 1 januari 2013 of later, zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar.



Voor de compensabele verliezen van 2018, 2019 en 2021 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 N.V. en zijn NIET GEACTIVEERD onder de latente belastingvordering. De bedragen per dochtermaatschappij in totaal zijn:

ER Services en Administraties B.V.	€ 50.573
ER Capital Vastgoed Management & Beheer B.V.	€ 251.610
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.	€ 35
ERC Support B.V.	€ 1.033

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
Wolfsbergen Van Haarlem Accountants

R.M.G. Baan
Accountant-Administratieconsulent



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021



1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(1)		1.460.995		1.639.055
Materiële vaste activa	(2)				
Vastgoed-beleggingen		28.417.025		19.829.800	
Inventaris		-		10.000	
Vervoermiddelen		19.865		27.433	
			28.436.890		19.867.233
Financiële vaste activa					
Belastinglatentie			481.018		264.690
Vlottende activa					
Vorderingen	(3)				
Debiteuren		86.897		55.525	
Vorderingen op participanten		96.019		51.121	
Overige vorderingen		511.763		115.124	
Overlopende activa		134.599		227.499	
			829.278		449.269
Liquide middelen	(4)		260.209		96.681
			<u>31.468.390</u>		<u>22.316.928</u>



		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(5)		5.236.118		628.875
Voorzieningen	(6)				
Latente belastingverplichtingen		927.255		398.346	
Overige voorzieningen		1.787.902		-	
			2.715.157		398.346
Langlopende schulden	(7)				
Obligatieleningen/converteerbare leningen		2.930.590		3.545.329	
Onderhandse leningen		13.346.126		10.449.356	
Schulden aan kredietinstellingen		14.165		4.613.657	
Schulden aan participanten		659.642		641.031	
Belastingen		834.515		638.552	
Overige schulden		322.504		385.437	
			18.107.542		20.273.362
Kortlopende schulden	(8)				
Schulden aan kredietinstellingen		41.511		101.211	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		4.694.722		316.798	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		140.949		188.970	
Schulden aan participanten		-		58.119	
Belastingen		156.938		53.199	
Overige schulden		2.211		3.189	
Overlopende passiva		373.242		294.859	
			5.409.573		1.016.345
			31.468.390		22.316.928



2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(9)	2.237.204		2.030.244	
Waardeveranderingen o.g.	(10)	3.755.921		-	
Kostprijs van de omzet	(11)	372.325		263.748	
Bruto-omzetresultaat			5.620.800		1.766.496
Kosten					
Lonen en salarissen	(12)	164.855		171.816	
Sociale lasten	(13)	28.809		27.683	
Overige personeelskosten	(14)	139.730		130.931	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(15)	273.176		273.176	
Afschrijvingen materiële vaste activa	(16)	17.568		17.568	
Overige bedrijfskosten	(17)	343.482		227.112	
			967.620		848.286
Bedrijfsresultaat			4.653.180		918.210
Financiële baten en lasten	(18)		-749.722		-799.976
Resultaat voor belastingen			3.903.458		118.234
Belastingen	(19)		-313.943		-30.357
Resultaat na belastingen			3.589.515		87.877



3 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van ER Capital N.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 N.V. corporate finance activiteiten voor derden, waaronder het arrangeren van financieringen.

Consolidatie

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

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

ER Capital N.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



Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van ER Capital N.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 N.V.



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.

De kosten van oprichting en van uitgifte van aandelen betreft uitsluitend aan derden verschuldigde bedragen. De emissiekosten inzake uitgifte van aandelen worden direct ten laste van het agio gebracht of indien het agio ontoereikend is, ten laste van de overige reserves.

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 waardeinstijgingen, 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

Latente belastingvorderingen inzake herwaardering beleggingspanden

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 10,00%.

De latente belastingvordering uit hoofde van de compensabele verliezen is gewaardeerd tegen het (toekomstige) nominale belastingtarief van 15%.



Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Pensioenvoorzieningen worden gewaardeerd op basis van actuariële grondslagen. De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Wanneer het de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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%.

Overige voorzieningen

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 de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Opbrengstverantwoording

Netto-omzet

De netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Het saldo van de waardeveranderingen vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd op recente taxaties dan wel op korte termijn verwachte verkoopprijzen. (Geïndiceerde biedingen)

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.

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.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan ER Capital N.V. wordt toegerekend.



4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Kosten van uitgifte van aandelen	Goodwill	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2021</i>			
Verkrijgingsprijs	-	2.731.759	2.731.759
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-1.092.704	-1.092.704
	<u>-</u>	<u>1.639.055</u>	<u>1.639.055</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	95.116	-	95.116
Afschrijvingen	-	-273.176	-273.176
	<u>95.116</u>	<u>-273.176</u>	<u>-178.060</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2021</i>			
Verkrijgingsprijs	95.116	2.731.759	2.826.875
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-1.365.880	-1.365.880
	<u>95.116</u>	<u>1.365.879</u>	<u>1.460.995</u>

Afschrijvingspercentages

	%
Kosten van uitgifte van aandelen	20
Goodwill	10

De geactiveerde kosten van uitgifte van aandelen betreffen notariskosten, kosten ter verkrijging van leads en marketingskosten. Ontvangen emissiekostenvergoedingen zijn hierop in mindering gebracht.

Afschrijving van de kosten van uitgifte van aandelen vindt plaats vanaf het jaar 2022 in maximaal 5 jaar.



2. Materiële vaste activa

	Vastgoed- beleggingen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2021</i>				
Aanschaffingswaarde	24.514.898	50.000	45.092	24.609.990
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-4.685.098	-40.000	-17.659	-4.742.757
	<u>19.829.800</u>	<u>10.000</u>	<u>27.433</u>	<u>19.867.233</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	3.046.377	-	-	3.046.377
Desinvesteringsen	-2.975	-	-	-2.975
Waardeveranderingen	5.543.823	-	-	5.543.823
Afschrijvingen	-	-10.000	-7.568	-17.568
	<u>8.587.225</u>	<u>-10.000</u>	<u>-7.568</u>	<u>8.569.657</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2021</i>				
Aanschaffingswaarde	27.558.300	50.000	45.092	27.653.392
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	858.725	-50.000	-25.227	783.498
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>28.417.025</u>	<u>-</u>	<u>19.865</u>	<u>28.436.890</u>
 Som der herwaarderingen	<u>2.866.934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.866.934</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>				%
Vastgoed-beleggingen				0
Inventaris				20
Vervoermiddelen				20



	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Belastinglatentie		
Latente belastingvorderingen inzake herwaardering beleggingspanden	353.740	143.281
Latente belastingvordering inzake compensabel verlies 2018, 2019 en 2021	<u>127.278</u>	<u>121.409</u>
	<u>481.018</u>	<u>264.690</u>

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

Debiteuren

Debiteuren	<u>86.897</u>	<u>55.525</u>
------------	---------------	---------------

Een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Vorderingen op participanten

Rekening-courant S.J. Eelkman Rooda/M.Quist	59.209	51.121
Rekening-courant Overhill Holding B.V.	<u>36.810</u>	<u>-</u>
	<u>96.019</u>	<u>51.121</u>

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



	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Business Building B.V.	415.404	-
Rekening-courant Serjo Beleggingen B.V.	74.991	57.579
Rekening-courant BH Tupolevlaan Building B.V.	2.250	1.850
Rekening-courant ERC Partners B.V.	4.245	2.945
Nog te ontvangen waarborgsom	8.150	-
Vooruitbetaalde bedragen	6.223	-
Overige vorderingen	500	-
Nog te factureren bedragen	-	52.750
	<u>511.763</u>	<u>115.124</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde huur en servicekosten	22.427	22.036
Vooruitbetaalde notariskosten	-	8.047
Nog te ontvangen servicekosten	1.702	32.269
Geactiveerde financieringskosten	108.191	148.763
Depot tankcard	718	718
Depot porti	1.045	1.045
Overige nog te ontvangen bedragen/vooruitbetalingen	516	14.621
	<u>134.599</u>	<u>227.499</u>

4. Liquide middelen

ING Bank N.V. rekening-courant	<u>260.209</u>	<u>96.681</u>
--------------------------------	----------------	---------------



PASSIVA

5. Groepsvermogen

VERLOOPOVERZICHT GECONSOLIDEERD VERMOGEN

Vermogen per 1 januari 2021	€ 628.875
Resultaat 2021	€ 3.589.515
Uitgifte 193.600 cum. pref aandelen à € 0,05	€ 9.680
Uitgifte 41.000 gewone aandelen A à € 0,05	€ 2.050
Storting Agio	€ 1.022.462
Betaalbaar gesteld dividend	€ -/- 16.465
Afrondingsverschil	€ 1
Vermogen per 31 december 2021	€ 5.236.118

Ultimo 2021 is het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap € 750.000 waarvan geplaatst 3.056.056 gewone aandelen A en 100 aandelen M van elk € 0,05 en 193.600 cumulatief preferente aandelen nominaal € 0,05. (2020: 3.015.056 gewone aandelen A en 100 aandelen M à € 0,05).

138.600 van de cumulatief preferente aandelen worden beheerd door de Stichting Administratiekantoor ER Capital, gevestigd te Rotterdam.

6. 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 door gebruik te maken van een belastingtarief van 10,00%.

	Boekwaarde bedrijfs- economisch	Boekwaarde fiscaal	Verschil	%	Bedrag voorziening
	€	€	€		€
Bedrijfsgebouwen en - terreinen	21.117.025	12.381.480	8.735.545	10,00	873.555
Onderhoudsvoorziening	-	-537.014	537.014	10,00	53.701
	<u>21.117.025</u>	<u>11.844.466</u>	<u>9.272.559</u>		<u>927.256</u>



	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	398.346	398.346
Dotatie	528.909	-
Stand per 31 december	<u>927.255</u>	<u>398.346</u>

<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
€	€

Overige voorzieningen

Overige voorziening	<u>1.787.902</u>	<u>-</u>
---------------------	------------------	----------

De voorziening is gevormd voor het aandeel van derden van toekomstige verkoopresultaten met betrekking tot het vastgoed, gebaseerd op de verwachte winstdelingsregeling aan de hand van de geschatte opbrengstwaarde.



7. Langlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Obligatieleningen/converteerbare leningen		
Overhill Holding B.V. converteerbare lening	400.000	400.000
Obligatieleningen	1.960.000	2.460.000
Bijgeschreven rente obligaties	570.590	685.329
	<u>2.930.590</u>	<u>3.545.329</u>

OVERHILL HOLDING B.V.

De lening ad € 400.000 is converteerbaar in gewone aandelen tegen een koers van € 1,00 per aandeel. Aflossing vindt plaats uiterlijk op 2 januari 2024. Vervroegde aflossingen zijn toegestaan.

Tot meerdere zekerheid voor de betaling van de geldlening en de betaling van rente en kosten is een eerste recht van pand verleend op alle aandelen in het kapitaal van:

- ER Capital Participatie Management B.V., gevestigd te Rotterdam;
- ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V., gevestigd te Rotterdam;
- ER Services en Administraties B.V., gevestigd te Rotterdam;
- ERC Vastgoed I B.V., gevestigd te Rotterdam.

OBLIGATIELENING

Over deze obligaties wordt 1% rente vergoed en is bijgeschreven.

De obligatielening wordt in 4 termijnen afgelost vanaf het jaar 2028 tot 2031.

Onderhandse leningen

Hypothecaire lening DH	1.600.000	1.600.000
Hypotheek RNHB B.V.	8.499.313	8.680.793
Lening J.G. Vastgoed B.V.	146.813	168.563
Hypothecaire lening I VV	1.550.000	-
Hypothecaire lening II GD	1.550.000	-
	<u>13.346.126</u>	<u>10.449.356</u>



Hypothecaire lening DH

Het rentepercentage bedraagt 6% per jaar. De schuldenaar (ERC Vastgoed II B.V.) is niet verplicht tot het doen van tussentijdse aflossingen. De lening heeft een looptijd tot 30 april 2023.

Verstrekte zekerheden:

- recht van (tweede) hypotheek 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
 - Den Bosch, Rietveldenweg 72-86
- Overhill B.V. staat borg voor deze lening.

Hypotheek RNHB B.V.

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

Verstrekte 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
 - Rietveldenweg 72-86 te Den Bosch
 - Noorderpoort 11 te Venlo

LENING J.G. VASTGOED B.V.

Dit betreft een in 2019 ontvangen lening. De rente over deze lening bedraagt 4% per jaar. Jaarlijks wordt deze rente met 1% verhoogd. De lening loopt tot 1 oktober 2029. Er kan vervroegd zonder boete worden afgelost. De heer S.J. Eelkman Rooda en de heer M. Quist zijn mede hoofdelijk aansprakelijk voor deze schuld.



	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Hypothecaire lening I VV</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	1.550.000	-
Stand per 31 december	<u>1.550.000</u>	<u>-</u>

Deze lening ad € 1.550.000 is verstrekt op 6 oktober 2021 ter financiering van "Diamantlaan 3 te Hoofddorp". Over de geldlening is een winstdelingsregeling van toepassing. Aflossing vindt plaats over een periode van 5 jaar aflopend op 30 september 2026.

De geldgevers hebben ingestemd met deze geldlening onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het onderpand alsook het pand aan 'Diamantlaan 1 te Hoofddorp' gezamenlijk en gelijktijdig zullen worden verkocht aan een derde.

Hypothecaire lening II GD

Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	1.550.000	-
Stand per 31 december	<u>1.550.000</u>	<u>-</u>

Deze lening ad € 1.550.000 is verstrekt op 6 oktober 2021 ter financiering van "Diamantlaan 3 te Hoofddorp". Over de geldlening is een winstdelingsregeling van toepassing. Aflossing vindt plaats over een periode van 5 jaar aflopend op 30 september 2026.

De geldgevers hebben ingestemd met deze geldlening onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het onderpand alsook het pand aan 'Diamantlaan 1 te Hoofddorp' gezamenlijk en gelijktijdig zullen worden verkocht aan een derde.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
ING Bank N.V. hypotheaire lening I	-	293.703
ING Bank N.V. hypotheaire lening II	-	4.300.000
Lease Mercedes C180	14.165	19.954
	<u>14.165</u>	<u>4.613.657</u>



ING Bank N.V. hypothecaire lening I (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. De hypothecaire lening dient op 1 oktober 2022 te worden afgelost.

ING Bank N.V. hypothecaire lening II (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.

De hypothecaire lening dient op 1 oktober 2022 te worden afgelost.

Als zekerheid voor de leningen ING Bank N.V. geldt het recht van eerste (bank)hypotheek op:

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

Tevens geldt als zekerheid het eerste pandrecht op de vorderingen.

	ING Bank N.V. hypothecaire lening I	ING Bank N.V. hypothecaire lening II	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	301.703	4.400.000	4.701.703
Aflossing	-16.000	-200.000	-216.000
Stand per 31 december 2021	285.703	4.200.000	4.485.703
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-285.703	-4.200.000	-4.485.703
Langlopend deel per 31 december 2021	-	-	-

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan participanten		
Schuld ER Capital Multifeeder I B.V.	659.642	641.031

Over de schuld is 4% rente berekend.



	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Belastingen		
Loonheffing	128.919	81.791
Omzetbelasting	642.026	493.191
Rente en boetes belastingdienst	63.570	63.570
	<u>834.515</u>	<u>638.552</u>

Voor de loonbelasting en omzetbelasting is er bijzonder uitstel verleend als gevolg van corona. Aflossing vindt plaats in 5 jaar vanaf 1 oktober 2022.

De vennootschap is in beroep gegaan tegen de opgelegde boetes opgelegd door de belastingdienst.

Overige schulden

Waarborgsommen huurders	<u>322.504</u>	<u>385.437</u>
-------------------------	----------------	----------------



8. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
ING Bank N.V. rekening-courant	<u>41.511</u>	<u>101.211</u>

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

RNHB B.V. hypothecaire lening	181.480	181.480
ING Bank N.V. hypothecaire leningen	4.485.703	108.000
JG Vastgoed B.V.	21.750	21.750
Financial lease	5.789	5.568
	<u>4.694.722</u>	<u>316.798</u>

De hypothecaire leningen van de ING Bank dienen op 1 oktober 2022 te worden afgelost.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>140.949</u>	<u>188.970</u>
-------------	----------------	----------------

Schulden aan participanten

Rekening-courant Overhill Holding B.V.	-	40.657
Rekening-courant MQ Holding B.V.	-	17.462
	<u>-</u>	<u>58.119</u>

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

Belastingen

Omzetbelasting	142.700	53.199
Loonheffing	14.238	-
	<u>156.938</u>	<u>53.199</u>

Omzetbelasting

Omzetbelasting kortlopend / corona uitstel	39.236	53.199
Omzetbelasting 4e kwartaal 2021	103.464	-
	<u>142.700</u>	<u>53.199</u>



	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Loonheffing		
Loonheffing kortlopend / corona uitstel	8.207	-
Loonheffing laatste periode	6.031	-
	<u>14.238</u>	<u>-</u>

Overige schulden

Dividendbelasting	692	-
Rekening-courant Business Building B.V.	-	3.189
Overige schulden	1.519	-
	<u>2.211</u>	<u>3.189</u>

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

Overlopende passiva

Vakantiegeld	6.808	7.399
Accountantskosten	15.000	15.520
Nettoloon	7.404	-
Vooruitontvangen huur	269.498	192.370
Nog te betalen dividend	8.701	-
Nog te betalen bedragen	1.000	552
Nog te betalen hypotheekrente	35.450	67.073
Nog te betalen afrekening servicekosten	18.881	11.945
Nog te betalen gemeentelijke belastingen	10.500	-
	<u>373.242</u>	<u>294.859</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 N.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 Elektronikaweg 40 te Delft;
- 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 N.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 € 57.000 per jaar en de servicekosten bedragen circa € 15.000 per jaar.



5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
9. Netto-omzet		
Huuropbrengsten	2.251.277	1.947.680
Management fee	12.686	4.117
Corporate Finance fee	-35.000	70.555
Doorbelaste salariskosten	8.241	7.892
	<u>2.237.204</u>	<u>2.030.244</u>
10. Waardeveranderingen o.g.		
Saldo waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>3.755.921</u>	<u>-</u>
11. Kostprijs van de omzet		
Exploitatiekosten	152.710	122.620
Verhuurkosten vastgoed	23.774	14.029
Opstal verzekeringen	21.611	20.340
Gemeentelijke lasten	54.124	23.064
Erfpachtcanon	27.282	27.017
Netto omzetbelasting last onbelaste verhuur	35.861	11.172
Servicekosten voor eigen rekening	37.653	39.336
Taxatiekosten vastgoed	2.310	2.421
Provisie makelaar	59.000	-
Vergoeding aankoop vastgoed beleggingen	-42.000	-
Kosten Vastgoed	<u>372.325</u>	<u>259.999</u>
Kosten Corporate Finance	-	3.749
	<u>372.325</u>	<u>263.748</u>
Intern doorbelaste kosten		
12. Lonen en salarissen		
Bruto lonen	167.430	160.200
Vakantiegeld	11.440	11.616
	<u>178.870</u>	<u>171.816</u>
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-14.015	-
	<u>164.855</u>	<u>171.816</u>
13. Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	<u>28.809</u>	<u>27.683</u>



	2021	2020
	€	€
14. Overige personeelskosten		
Reiskostenvergoedingen	1.237	-
Onkostenvergoedingen	3.000	2.750
Management fees	128.728	127.454
Kosten HR adviseur	6.765	-
Overige personeelskosten	-	727
	<u>139.730</u>	<u>130.931</u>

Personeelsleden

Bij de groep waren in 2021 gemiddeld 5 personen werkzaam, waarvan 4 personen in dienst (2020: 4).

Afschrijvingen

15. Afschrijvingen immateriële vaste activa

Goodwill	<u>273.176</u>	<u>273.176</u>
----------	----------------	----------------

16. Afschrijvingen materiële vaste activa

Inventaris	10.000	10.000
Vervoermiddelen	7.568	7.568
	<u>17.568</u>	<u>17.568</u>

17. Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten	54.656	56.944
Kantoorkosten	47.047	32.324
Autokosten	46.098	51.280
Verkoopkosten	22.767	33.467
Algemene kosten	172.914	53.097
	<u>343.482</u>	<u>227.112</u>



	2021	2020
	€	€
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur onroerende zaak	56.299	55.465
Servicekosten	10.357	13.479
	66.656	68.944
Doorbelaste huisvestingskosten	-12.000	-12.000
	54.656	56.944
<i>Kantoorkosten</i>		
Kantoorbenodigdheden	3.049	1.978
Drukwerk	2.392	301
Automatiseringskosten	34.930	22.515
Telefoon	1.221	2.856
Porti	1.759	1.563
Contributies en abonnementen	3.101	3.111
Kosten website	595	-
	47.047	32.324
<i>Autokosten</i>		
Brandstoffen	11.371	8.552
Onderhoud	10.450	5.234
Verzekering	861	2.852
Motorrijtuigenbelasting	1.738	2.067
Parkeervergunningen	2.904	2.967
Parkeerkosten	763	960
Boetes	59	291
Autokostenvergoeding	16.091	26.633
	44.237	49.556
Correctie BTW privé gebruik auto	1.861	1.724
	46.098	51.280
<i>Verkoopkosten</i>		
Reclame- en advertentiekosten	4.567	7.838
Representatiekosten	15.459	18.108
Kosten nieuwsbrief	-	550
Event Marketing	2.741	6.971
	22.767	33.467



	2021	2020
	€	€
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	26.258	23.967
Fiscaal advies	14.215	-
Overige advieskosten	54.300	13.717
Juridische kosten	20.977	-
Verzekeringen	1.881	1.717
Aansprakelijkheidsverzekering	333	1.288
Boetes belastingdienst	-	8.163
Kosten afkoop franchise	37.735	-
Kosten permanent actueel	5.798	-
Taxatiekosten acquisities	8.000	-
Overige algemene kosten	3.417	4.245
	<u>172.914</u>	<u>53.097</u>

18. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.209	10.472
Rentelasten en soortgelijke kosten	-761.931	-810.448
	<u>-749.722</u>	<u>-799.976</u>

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente vordering Business Building B.V.	3.593	-
Rente vordering dhr. S.J. Eelkman Rooda	867	-
Rente vordering dhr. M. Quist	-	1.190
Rente vordering Serjo Beleggingen B.V.	2.412	2.079
Rente vordering dhr. S.J. Eelkman Rooda	1.221	-
Doorbelaste rentekosten aan huurders	4.116	7.203
	<u>12.209</u>	<u>10.472</u>



	2021	2020
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente obligatielening	-26.153	-31.142
Rente ER Capital Multifeeder I B.V.	-25.511	-24.789
Rente schuld JG Vastgoed B.V.	-9.517	-8.427
Rente Overhill Holding B.V. converteerbare lening	-4.000	-4.000
Rente lening DH	-96.000	-96.000
Rente en kosten bankier	-5.270	-10.846
Rente hypothecaire lening RNHB B.V.	-429.438	-475.256
Rente Mercedes-Benz Financial Services Nederland B.V. financial lease	-890	-1.103
Afwikkeling rente derivaat FGH Bank N.V.	-	12.163
Rente ING Bank N.V. hypothecaire leningen	-122.343	-125.351
Rente schuld MQ Holding B.V.	-528	-2.603
Rente schuld Overhill Holding B.V.	-1.488	-1.811
Afschrijving geactiveerde financieringskosten	-40.572	-40.572
Rente fiscus	-221	-
Rente schuld Business Building B.V.	-	-711
	<u>-761.931</u>	<u>-810.448</u>

19. Belastingen

De belasting over het resultaat ten bedrage van € 313.943 kan als volgt worden toegelicht:

Vennootschapsbelasting	-	-44.371
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1.362	-
Mutatie latente belastingvordering	-318.450	25.523
Mutatie latente belastingverplichting compensabele verliezen	5.869	-11.509
	<u>-313.943</u>	<u>-30.357</u>



6 OVERIGE TOELICHTING

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen omstandigheden of gebeurtenissen bekend die het beeld van deze jaarrekening substantieel beïnvloeden.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 18 juni 2021. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 als volgt te bestemmen:

	<u>2021</u>
	€
Resultaat na belastingen	3.589.515
Dotatie wettelijke reserves	-568.096
Dividend preferente aandelen	-16.468
Toevoeging overige reserves	<u><u>3.004.951</u></u>

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.



Voorstel winstverdeling

De directie stelt voor het geconsolideerde resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 3.589.515 toe te voegen aan de overige reserves van de vennootschap.

Deze toevoeging geschiedt:

- door een bedrag van € 16.468 toe te voegen aan de overige reserve die wordt aangehouden ten behoeve van de houders van winstdelende cumulatief preferente aandelen;
- door een bedrag van € 550.090 toe te voegen aan de overige reserve die wordt aangehouden ten behoeve van de houders van gewone aandelen A;
- door een bedrag van € 3.022.957 toe te voegen aan de overige reserve die worden aangehouden ten behoeve van de houders van de winstdelende cumulatief preferente aandelen, de gewone aandelen A en de gewone aandelen M.

In de volgende verhouding

- € 144.075 overige reserve Winstdelende cumulatief preferente aandelen
- € 2.274.291 overige reserve Gewone aandelen A
- € 604.591 overige reserve Gewone aandelen M

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Op de per ultimo 2021 uitstaande winstdelende cumulatief preferente aandelen werd over 2021 een (interim)dividend uitgekeerd van in totaal € 16.468, waarvan € 7.767 in 2021 en € 8.701 in februari 2022. Dit is eveneens in de jaarrekening verwerkt.

Personeelsleden

Er Capital N.V., welke aan het hoofd van de groep staat, heeft zelf geen werknemers in dienst, maar bij de groep waren gedurende het jaar 2021 5 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2020:4).



ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021



7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(20)		386.536		349.704
Financiële vaste activa	(21)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		6.545.476		2.641.961	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		2.250.000		2.250.000	
Belastinglatentie		127.278		121.409	
			8.922.754		5.013.370
Vlottende activa					
Vorderingen	(22)				
Debiteuren		-		7.636	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		554.415		426.043	
			554.415		433.679
Liquide middelen	(23)		51.239		341
			<u>9.914.944</u>		<u>5.797.094</u>



		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(24)				
Geplaatst kapitaal		162.488		150.758	
Agio		5.224.635		4.202.173	
Herwaarderingsreserve		1.060.933		587.953	
Wettelijke reserves		95.116		-	
Overige reserves		-999.912		-4.123.920	
			5.543.260		816.964
Langlopende schulden	(25)				
Obligatieleningen/converteerbare leningen		2.930.590		3.545.329	
Belastingen		675.678		527.707	
			3.606.268		4.073.036
Kortlopende schulden	(26)				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.376		17.775	
Schulden aan groepsmaatschappijen		608.947		833.564	
Belastingen		142.700		52.335	
Overige schulden en overlopende passiva		10.393		3.420	
			765.416		907.094
			9.914.944		5.797.094



8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Kostprijs van de omzet	(27)		46.511	-	
Kosten					
Intern doorbelaste kosten	(28)	200.000		150.000	
Afschrijvingen	(29)	58.284		58.284	
Verkoopkosten	(30)	193		-	
Algemene kosten	(31)	24.132		64.930	
			282.609		273.214
Bedrijfsresultaat			-329.120		-273.214
Financiële baten en lasten	(32)		52.324		54.623
Resultaat voor belastingen			-276.796		-218.591
Belastingen	(33)		81.853		43.063
			-194.943		-175.528
Resultaat deelnemingen	(34)		3.903.515		282.661
Resultaat na belastingen			3.708.572		107.133



9 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 N.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.



10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

20. Immateriële vaste activa

	Kosten van uitgifte van aandelen	Goodwill	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2021</i>			
Verkrijgingsprijs	-	582.840	582.840
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-233.136	-233.136
	-	349.704	349.704
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	95.116	-	95.116
Afschrijvingen	-	-58.284	-58.284
	95.116	-58.284	36.832
<i>Boekwaarde per 31 december 2021</i>			
Verkrijgingsprijs	95.116	582.840	677.956
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-291.420	-291.420
	95.116	291.420	386.536

Afschrijving van de kosten van uitgifte van aandelen vindt plaats vanaf het jaar 2022 in maximaal 5 jaar.

Afschrijvingspercentages

	%
Kosten van uitgifte van aandelen	20
Goodwill	10



21. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed I B.V. te Rotterdam (100%)	4.632.484	1.673.664
ERC Vastgoed II B.V. te Rotterdam (100%)	1.635.955	652.322
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%)	271.215	283.013
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ER Capital Corporate Finance B.V. te Rotterdam (100%)	5.816	32.956
ER Services en Administraties B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
	<u>6.545.476</u>	<u>2.641.961</u>
	2021	2020
	€	€
<i>ERC Vastgoed I B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.673.664	1.618.561
Aandeel in het resultaat	2.958.820	55.103
Stand per 31 december	<u>4.632.484</u>	<u>1.673.664</u>
<i>ERC Vastgoed II B.V.</i>		
Stand per 1 januari	652.322	432.580
Aandeel in het resultaat	983.633	219.742
Stand per 31 december	<u>1.635.955</u>	<u>652.322</u>
<i>ERC Vastgoed III B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	70.922	7.233
Aandeel in het resultaat	-70.922	-7.233
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>ERC Vastgoed IV B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	91	57
Aandeel in het resultaat	-91	-57
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>



	2021	2020
	€	€
<i>ERC Vastgoed V B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	37.476	-835
Aandeel in het resultaat	-37.476	835
Stand per 31 december	1	1
<i>ERC Support B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	39.824	95
Aandeel in het resultaat	-39.824	-95
Stand per 31 december	1	1
<i>ER Capital Finance N.V.</i>		
Stand per 1 januari	283.013	289.154
Aandeel in het resultaat	-11.798	-6.141
Stand per 31 december	271.215	283.013
<i>ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	-47.089	-24.194
Aandeel in het resultaat	47.089	24.194
Stand per 31 december	1	1
<i>ER Capital Corporate Finance B.V.</i>		
Stand per 1 januari	32.956	18.999
Aandeel in het resultaat	-27.140	13.957
Stand per 31 december	5.816	32.956
<i>ER Services en Administraties B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	17.833	36.900
Aandeel in het resultaat	-17.833	-36.900
Stand per 31 december	1	1



	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</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 N.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.

Belastinglatentie

Latente belastingvordering inzake compensabel verlies 2018, 2019 en 2021

<u>127.278</u>	<u>121.409</u>
----------------	----------------

22. Vorderingen

Debiteuren

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

ERC Vastgoed I B.V.	398.478	192.839
ERC Vastgoed II B.V.	140.429	222.134
ERC Vastgoed V B.V.	-	588
ERC Support B.V.	-	210
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	9.923	-
ER Capital Corporate Finance B.V.	-	5.236
ER Services en Administraties B.V.	5.585	5.036
	<u>554.415</u>	<u>426.043</u>

Over de rekening-courant wordt 2% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.
(2020: 2%)

23. Liquide middelen

ING Bank N.V. rekening-courant	<u>51.239</u>	<u>341</u>
--------------------------------	---------------	------------



PASSIVA

24. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio	Her- waarderings- reserve	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	150.758	4.202.173	587.953	-	-4.123.920	816.964
Dotatie	-	1.022.462	472.980	95.116	-	1.590.558
Uitgifte van aandelen	11.730	-	-	-	-	11.730
Resultaat	-	-	-	-	3.708.572	3.708.572
Betaalbaar gesteld dividend	-	-	-	-	-16.468	-16.468
Dotatie wettelijke reserves	-	-	-	-	-568.096	-568.096
Stand per 31 december 2021	<u>162.488</u>	<u>5.224.635</u>	<u>1.060.933</u>	<u>95.116</u>	<u>-999.912</u>	<u>5.543.260</u>

Het enkelvoudige eigen vermogen wijkt af van het geconsolideerde groepsvermogen met € 307.142. 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 Corporate Finance B.V., ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. en ER Services en Administraties B.V.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 3.056.056 gewone aandelen A van elk nominaal € 0,05.	152.803	150.753
Geplaatst en volgestort zijn 193.600 winstdelende cumulatief preferente aandelen van elk nominaal € 0,05.	9.680	-
Geplaatst en volgestort zijn 100 aandelen M van elk nominaal € 0,05	5	5
	<u>162.488</u>	<u>150.758</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 749.900, verdeeld in 7.480.000 gewone aandelen A, 20.000 gewone aandelen M en 7.500.000 winstdelende cumulatief preferente aandelen, elk met een nominale waarde van € 0,05.

De aandelen worden beheerd door de Stichting Administratiekantoor ER Capital, gevestigd te Rotterdam.



	2021	2020
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	4.202.173	4.201.878
Storting	1.022.462	295
Stand per 31 december	<u>5.224.635</u>	<u>4.202.173</u>

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	587.953	587.953
Dotatie in verband met herwaardering vastgoedbeleggingen	472.980	-
Stand per 31 december	<u>1.060.933</u>	<u>587.953</u>

Bij ERC 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 N.V.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-4.123.920	-4.231.053
Resultaatbestemming boekjaar	3.708.572	107.133
Dotatie wettelijke reserves	-568.096	-
Betaalbaar gesteld dividend	-16.468	-
Stand per 31 december	<u>-999.912</u>	<u>-4.123.920</u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2021 bedraagt € 3.692.104.

25. Langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Obligatieleningen/converteerbare leningen		
Overhill Holding B.V. converteerbare lening	400.000	400.000
Obligatieleningen	1.960.000	2.460.000
Bijgeschreven rente obligaties	570.590	685.329
	<u>2.930.590</u>	<u>3.545.329</u>



OVERHILL HOLDING B.V.

De lening ad € 400.000 is converteerbaar in gewone aandelen tegen een koers van € 1,00 per aandeel. Aflossing vindt plaats uiterlijk op 2 januari 2024. Vervroegde aflossingen zijn toegestaan.

Tot meerdere zekerheid voor de betaling van de geldlening en de betaling van rente en kosten is een eerste recht van pand verleend op alle aandelen in het kapitaal van:

- ER Capital Participatie Management B.V., gevestigd te Rotterdam;
- ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V., gevestigd te Rotterdam;
- ER Services en Administraties B.V., gevestigd te Rotterdam;
- ERC Vastgoed I B.V., gevestigd te Rotterdam.

OBLIGATIELENING

Over deze obligaties wordt 1% rente vergoed en is bijgeschreven.

De obligatielening wordt in 4 termijnen afgelost vanaf het jaar 2028 tot 2031.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Belastingen		
Omzetbelasting	642.026	494.055
Rente en boetes belastingdienst	33.652	33.652
	<u>675.678</u>	<u>527.707</u>

Voor de loonbelasting en omzetbelasting is er bijzonder uitstel verleend als gevolg van corona. Aflossing vindt plaats in 5 jaar vanaf 1 oktober 2022.

De vennootschap is in beroep gegaan tegen de opgelegde boetes opgelegd door de belastingdienst.

26. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>3.376</u>	<u>17.775</u>
-------------	--------------	---------------



	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed III B.V.	34.751	3.233
ERC Vastgoed IV B.V.	17	11
ERC Vastgoed V B.V.	14.541	-
ERC Support B.V.	419.099	-
ER Capital Finance N.V.	137.038	690.879
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	-	139.441
ER Capital Corporate Finance B.V.	3.501	-
	<u>608.947</u>	<u>833.564</u>

Over de rekening-courant wordt 2% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.

Belastingen

Omzetbelasting	<u>142.700</u>	<u>52.335</u>
----------------	----------------	---------------

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden

Dividendbelasting	<u>692</u>	<u>-</u>
-------------------	------------	----------

Overlopende passiva

Accountantskosten	-	3.420
Nog te betalen dividend	8.701	-
Nog te betalen bedragen	1.000	-
	<u>9.701</u>	<u>3.420</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 N.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 Elektronikaweg 40 te Delft;
- Verpanding bedrijfsactiva afgegeven door ER Services en Administraties B.V.



11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

27. Kostprijs van de omzet

Exploitatiekosten	5.484	-
Netto omzetbelasting last onbelaste verhuur	41.027	-
	<u>46.511</u>	<u>-</u>

28. Intern doorbelaste kosten

Overige personeelskosten

Doorbelaste management- en beheervergoeding vanuit ERC Support B.V. /(ER Services en Administraties B.V.)	<u>200.000</u>	<u>150.000</u>
---	----------------	----------------

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 waren er geen werknemers in dienst.

29. Afschrijvingen

Afschrijvingen immateriële vaste activa

Goodwill	<u>58.284</u>	<u>58.284</u>
----------	---------------	---------------

Overige bedrijfskosten

30. Verkoopkosten

Event Marketing	<u>193</u>	<u>-</u>
-----------------	------------	----------

31. Algemene kosten

Accountantskosten	-	9.420
Overige advieskosten	18.259	40.784
Juridische kosten	5.556	15.000
Verzekeringen	270	-270
Overige algemene kosten	47	-4
	<u>24.132</u>	<u>64.930</u>

32. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	90.000	90.634
Rentelasten en soortgelijke kosten	-37.676	-36.011
	<u>52.324</u>	<u>54.623</u>

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente vordering ERC Vastgoed II B.V.	90.000	90.000
Rente vordering ER Services en Administraties B.V.	-	634
	<u>90.000</u>	<u>90.634</u>



	2021	2020
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente obligatielening	-26.153	-31.142
Rente Overhill Holding B.V. converteerbare lening	-4.000	-4.000
Rente en kosten bankier	-123	-78
Afwikkeling rente derivaat FGH Bank N.V.	-	12.163
Rente schuld ER Capital Finance N.V.	-7.400	-12.198
Rente schuld ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	-	-756
	<u>-37.676</u>	<u>-36.011</u>

33. Belastingen

Mutatie latente belastingvordering	75.984	54.572
Mutatie latente belastingverplichting compensabele verliezen	5.869	-11.509
	<u>81.853</u>	<u>43.063</u>

34. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat ERC Vastgoed I B.V.	2.958.820	55.103
Aandeel resultaat ERC Vastgoed II B.V.	983.633	219.742
Aandeel resultaat ER Capital Finance N.V.	-11.798	-6.141
Aandeel resultaat ER Capital Corporate Finance B.V.	-27.140	13.957
	<u>3.903.515</u>	<u>282.661</u>