



ACCOUNTANTSRAPPORT 2022

**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

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2022	9
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	11
3	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	12
4	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022	17
5	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	34
6	Overige toelichting	39
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2022	41
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	43
9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	44
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022	45
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	53



ACCOUNTANTSRAPPORT



WOLFSBERGEN VAN HAARLEM

ACCOUNTANTS EN BELASTINGADVISEURS

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

Capelle aan den IJssel, 22 mei 2023

Geachte directie,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2022 met betrekking tot uw naamloze vennootschap.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2022 van uw naamloze vennootschap, waarin begrepen de enkelvoudige balans met tellingen van € 14.152.658, de geconsolideerde balans met tellingen van € 37.437.416 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van respectievelijk € 710.719 en € 844.435, 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 2022 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022 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 2022

De winst over 2022 bedraagt € 710.719 tegenover een winst over 2021 van € 3.589.516.

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

3.4 Bestemming van de winst 2021

De bestemming van de winst over het jaar 2021 is, conform het bestuursvoorstel, door de algemene vergadering op 9 september 2022 vastgesteld. De winst over 2021 ad € 3.589.516 is verdeeld als volgt:

- een bedrag van € 16.468 is bestemd voor dividend ten behoeve van de houders van winstdelende cumulatief preferente aandelen;
- een bedrag van € 550.090 is bestemd voor dividend ten behoeve van de houders van gewone aandelen A;
- een bedrag van € 3.022,957 is bestemd voor dividend ten behoeve van de houders van winstdelende cumulatief preferente aandelen, de gewone aandelen A en de gewone aandelen M in de volgende verhouding:

- * € 144.075 dividend Winstdelende cumulatief preferente aandelen
- * € 2.274.291 dividend Gewone aandelen A
- * € 604.591 dividend Gewone aandelen M

Op de per ultimo 2021 uitstaande winstdelende cumulatief preferente aandelen werd gedurende 2021 een interim-dividend uitgekeerd/betaalbaar gesteld van in totaal € 16.468, waarvan € 7.767 in 2021 en € 8.701 in februari 2022 werd uitbetaald.

Eveneens op de vergadering van 9 september 2021 is besloten een slot dividend uit te keren ten laste van de algemene danwel agioreserve van respectievelijk € 144.075 op de winstdelende cumulatieve preferente aandelen en € 604.591 op de gewone aandelen M. Deze uitkeringen zijn gedaan in respectievelijk winstdelende cumulatieve preferente aandelen en gewone aandelen A, indien noodzakelijk onder inhouding van dividendbelasting (stockdividend). In alle gevallen was de uitgiftekoers € 3,00 per aandeel van nominaal € 0,05.



4 RESULTAAT

4.1 Vergelijkend overzicht

Het geconsolideerde resultaat na belastingen over 2022 bedraagt € 710.719 tegenover € 3.589.516 over 2021. De geconsolideerde resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2022		2021		Vershil
	€	%	€	%	€
Netto-omzet	1.553.651	100,0	2.237.204	100,0	-683.553
Saldo waardeveranderingen o.g.	2.090.347	134,5	3.755.921	167,9	-1.665.574
Kostprijs van de omzet	438.541	28,2	372.325	16,7	66.216
Bruto-omzetresultaat	3.205.457	206,3	5.620.800	251,2	-2.415.343
Kosten					
Lonen en salarissen	258.348	16,6	164.855	7,4	93.493
Sociale lasten	44.782	2,9	28.809	1,3	15.973
Overige personeelskosten	178.800	11,5	139.730	6,3	39.070
Afschrijvingen immateriële vaste activa	292.199	18,8	273.176	12,2	19.023
Afschrijvingen materiële vaste activa	16.106	1,0	17.568	0,8	-1.462
Huisvestingskosten	71.572	4,6	54.656	2,4	16.916
Kantoorkosten	75.538	4,9	47.047	2,1	28.491
Autokosten	45.728	2,9	46.098	2,1	-370
Verkoopkosten	253.066	16,3	22.767	1,0	230.299
Algemene kosten	167.333	10,8	172.914	7,7	-5.581
	1.403.472	90,3	967.620	43,3	435.852
Bedrijfsresultaat	1.801.985	116,0	4.653.180	207,9	-2.851.195
Financiële baten en lasten	-953.245	-61,4	-749.721	-33,5	-203.524
Resultaat voor belastingen	848.740	54,6	3.903.459	174,4	-3.054.719
Belastingen	-138.021	-8,9	-313.943	-14,0	175.922
Resultaat na belastingen	710.719	45,7	3.589.516	160,4	-2.878.797



5 FISCALE POSITIE

5.1 Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

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.
- ERC Vastgoed VI is per 1 januari 2023 toegevoegd aan de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.
- ERC Vastgoed III B.V. is per 22 april 2022 ontvoegd uit de fiscale eenheid.
- ERC Vastgoed IV B.V. is per 1 augustus 2022 ontvoegd uit de fiscale eenheid.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappijen wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn. Een Eventueel verschil als gevolg van de belastingdruk van de fiscale eenheid wordt verantwoord bij de moedermaatschappij.



5.2 Berekening belastbaar bedrag 2022

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2022 is als volgt berekend:

	2022	
	€	€
Resultaat voor belastingen		848.740
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Afschrijving fiscaal niet geactiveerde goodwill	273.176	
Waardeverandering vastgoedbeleggingen	-2.090.347	
Fiscale afschrijving vastgoedbeleggingen	-371.659	
Afschrijving fiscaal niet geactiveerde kosten uitgifte van aandelen	19.023	
Fiscaal niet geactiveerde kosten uitgifte van aandelen	-13.617	
		-2.183.424
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten		4.800
Belastbaar bedrag 2022		-1.329.884

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
Wolfsbergen Van Haarlem Accountants

R.M.G. Baan
Accountant-Administratieconsulent



FINANCIEEL VERSLAG



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022



1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(1)		1.582.413		1.460.995
Materiële vaste activa	(2)				
Vastgoed-beleggingen		34.210.831		28.417.025	
Vervoermiddelen		39.647		19.865	
			34.250.478		28.436.890
Financiële vaste activa	(3)				
Overige vorderingen			721.955		856.018
Vlottende activa					
Vorderingen	(4)				
Debiteuren		49.148		86.897	
Vorderingen op participanten		140.557		96.019	
Overige vorderingen		206.360		136.763	
Overlopende activa		200.110		134.599	
			596.175		454.278
Liquide middelen	(5)		286.395		260.209
			<u>37.437.416</u>		<u>31.468.390</u>



		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(6)		9.247.307		5.236.118
Voorzieningen	(7)				
Latente belastingverplichtingen		1.181.634		927.255	
Overige voorzieningen		2.089.920		1.787.902	
			3.271.554		2.715.157
Langlopende schulden	(8)				
Obligatieleningen/converteerbare leningen		2.605.426		2.930.590	
Onderhandse leningen		14.007.626		13.346.126	
Schulden aan kredietinstellingen		16.612		14.165	
Schulden aan participanten		417.124		659.642	
Belastingen		669.422		834.515	
Overige schulden		306.906		322.504	
			18.023.116		18.107.542
Kortlopende schulden	(9)				
Hypothecaire en onderhandse leningen		3.330.000		-	
Schulden aan kredietinstellingen		-		41.511	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		2.501.870		4.694.722	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		237.559		140.949	
Belastingen		287.931		157.630	
Overige schulden		1.519		1.519	
Overlopende passiva		536.560		373.242	
			6.895.439		5.409.573
			37.437.416		31.468.390



2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(10)	1.553.651		2.237.204	
Waardeveranderingen o.g.	(11)	2.090.347		3.755.921	
Kostprijs van de omzet	(12)	438.541		372.325	
Bruto-omzetresultaat			3.205.457		5.620.800
Kosten					
Lonen en salarissen	(13)	258.348		164.855	
Sociale lasten	(14)	44.782		28.809	
Overige personeelskosten	(15)	178.800		139.730	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(16)	292.199		273.176	
Afschrijvingen materiële vaste activa	(17)	16.106		17.568	
Overige bedrijfskosten	(18)	613.237		343.482	
			1.403.472		967.620
Bedrijfsresultaat			1.801.985		4.653.180
Financiële baten en lasten	(19)		-953.245		-749.721
Resultaat voor belastingen			848.740		3.903.459
Belastingen	(20)		-138.021		-313.943
Resultaat na belastingen			710.719		3.589.516



3 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van ER Capital N.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 29046021) en haar dochters, 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 Vastgoed VI 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
ERC Support 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 waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en na taxatie 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%.

De latente belastingvordering uit hoofde van de compensabele verliezen is gewaardeerd tegen het (toekomstige verdisconteerde) 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 gehanteerd percentage van 10%.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor 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 in te schatten.

De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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.

Bruto-omzetresultaat

Het bruto-omzetresultaat (exploitatieresultaat) bestaat uit het verschil tussen de netto-omzet en de kostprijs van de omzet, alsmede uit de overige bedrijfsopbrengsten en waardeveranderingen van de beleggingspanden.

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 vergunningen, 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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Kosten van uitgifte van aandelen	Concessies, vergunningen en rechten van intellectuele eigendom	Goodwill	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2022</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>-</u>	<u>1.365.879</u>	<u>1.460.995</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	13.617	400.000	-	413.617
Afschrijvingen	-19.023	-	-273.176	-292.199
	<u>-5.406</u>	<u>400.000</u>	<u>-273.176</u>	<u>121.418</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2022</i>				
Verkrijgingsprijs	108.733	400.000	2.731.759	3.240.492
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-19.023	-	-1.639.056	-1.658.079
	<u>89.710</u>	<u>400.000</u>	<u>1.092.703</u>	<u>1.582.413</u>

De publiekrechtelijke vergunningen hebben allen betrekking op het exploiteren van het verkooppunt motorbrandstoffen in De Bilt.

Afschrijvingspercentages

	%
Kosten van uitgifte van aandelen	20
Concessies, vergunningen en rechten van intellectuele eigendom	0
Goodwill	10



2. Materiële vaste activa

	Vastgoed- beleggingen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2022</i>				
Aanschaffingswaarde	26.670.612	50.000	45.092	26.765.704
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	1.746.413	-50.000	-25.227	1.671.186
	<u>28.417.025</u>	<u>-</u>	<u>19.865</u>	<u>28.436.890</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	3.409.459	-	37.988	3.447.447
Desinvesteringsen	-	-	-7.250	-7.250
Waardeveranderingen	2.384.347	-	-	2.384.347
Afschrijvingen	-	-	-10.956	-10.956
	<u>5.793.806</u>	<u>-</u>	<u>19.782</u>	<u>5.813.588</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2022</i>				
Aanschaffingswaarde	30.080.071	50.000	75.830	30.205.901
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	4.130.760	-50.000	-36.183	4.044.577
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>34.210.831</u>	<u>-</u>	<u>39.647</u>	<u>34.250.478</u>
 Som der herwaarderingen	 <u>4.130.760</u>	 <u>-</u>	 <u>-</u>	 <u>4.130.760</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>				%
Vastgoed-beleggingen				0
Inventaris				20
Vervoermiddelen				20



Het vastgoed aan de Diamantlaan 1-3 te Hoofddorp is gewaardeerd op de marktwaarde volgens het taxatierapport van Envalue d.d. 25 november 2022. De marktwaarde bedraagt € 12.200.000.

Toelichting op de waardering:

De taxatie heeft betrekking op een bedrijventerrein/ontwikkel locatie aan de Diamantlaan 1-3. In de huidige situatie zijn kantoor- en bedrijfsruimten op de locatie aanwezig. In de taxatie is uitgegaan van sloop en nieuwbouw ten behoeven van 444 woningen, alsmede bergingen en parkeerplaatsen. Het betreft een ontwikkeling met sociale huur, midden huur en vrije sector woningen.

De taxatie is benaderd vanuit de residuele waarde methodiek. In het kort betekent dit dat de opbrengsten van de woningbouwplan zijn bepaald per peildatum waarop de stichtingskosten zijn afgetrokken om tot het gerealiseerde product te komen. Het residu betreft de marktwaarde vrij op naam van de locatie in huidige staat. Hierbij is ook rekening gehouden met volledig sloop van de bestaande opstallen en het geheel bouw- en woonrijp maken van de locatie. Vervolgens is rekening gehouden met kosten koper, waaronder 8% overdrachtsbelasting die verschuldigd is wanneer het getaxeerde in de huidige staat aangekocht zou worden.



3. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belastingvorderingen inzake herwaardering beleggingspanden	268.647	353.740
Latente belastingvordering inzake compensabel verlies 2018, 2019, 2021 en 2022	328.308	127.278
Lening Business Building B.V.	125.000	375.000
	<u>721.955</u>	<u>856.018</u>

Op de lening Business Building B.V. wordt 6% rente berekend.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Debiteuren

Debiteuren	<u>49.148</u>	<u>86.897</u>
------------	---------------	---------------

Een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Vorderingen op participanten

Rekening-courant S.J. Eelkman Rooda	61.577	59.209
Rekening-courant Overhill Holding B.V.	78.980	36.810
	<u>140.557</u>	<u>96.019</u>

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

Overige vorderingen

Rekening-courant Business Building B.V.	16.754	40.404
Rekening-courant Serjo Beleggingen B.V.	77.991	74.991
Rekening-courant BH Tupolevlaan Building B.V.	2.750	2.250
Rekening-courant BVC Holding B.V.	1.667	-
Rekening-courant ERC Partners B.V.	5.995	4.245
Nog te ontvangen waarborgsom	-	8.150
Vooruitbetaalde bedragen	3.013	6.223
Overige vorderingen	500	500
Schadevergoeding verzekeraar	81.612	-
Waarborgsommen huur	16.078	-
	<u>206.360</u>	<u>136.763</u>



	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overlopende activa		
Nog te factureren omzet	10.711	-
Vooruitbetaalde huur en servicekosten	20.930	22.427
Nog te ontvangen servicekosten	148.766	1.702
Geactiveerde financieringskosten	-	108.191
Depot tankcard	718	718
Depot porti	1.045	1.045
Nog door te belasten servicekosten	702	-
Overige nog te ontvangen bedragen/vooruitbetalingen	17.238	516
	<u>200.110</u>	<u>134.599</u>

Onder de overlopende activa zijn vanaf het boekjaar 2022 de geactiveerde financieringskosten in mindering gebracht op de desbetreffende financiering.

De post te ontvangen servicekosten is met name gestegen als gevolg van de hoge energie lasten.

5. Liquide middelen

ING Bank N.V. rekening-courant	<u>286.395</u>	<u>260.209</u>
--------------------------------	----------------	----------------



PASSIVA

6. Groepsvermogen

Het Groepsvermogen wordt toegelicht bij het Eigen Vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

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 door gebruik te maken van een belastingtarief van 10%.

	Boekwaarde bedrijfs- economisch	Boekwaarde fiscaal	Verschil	%	Bedrag voorziening
	€	€	€		€
Bedrijfsgebouwen en - terreinen	30.822.581	19.543.246	11.279.335	10,00	1.127.934
Onderhoudsvoorziening	-	-537.014	537.014	10,00	53.701
	<u>30.822.581</u>	<u>19.006.232</u>	<u>11.816.349</u>		<u>1.181.635</u>
				2022	2021
				€	€
Stand per 1 januari				927.255	398.346
Dotatie				254.379	528.909
Stand per 31 december				<u>1.181.634</u>	<u>927.255</u>
				31-12-2022	31-12-2021
				€	€
Overige voorzieningen					
Overige voorziening				<u>2.089.920</u>	<u>1.787.902</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.



8. Langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Obligatieleningen/converteerbare leningen		
Overhill Holding B.V. converteerbare lening	400.000	400.000
Obligatieleningen	1.695.000	1.960.000
Bijgeschreven rente obligaties	510.426	570.590
	<u>2.605.426</u>	<u>2.930.590</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
Hypotheek RNHB B.V.	8.250.213	8.499.313
Lening J.G. Vastgoed B.V.	125.063	146.813
Hypothecaire lening I VV	1.550.000	1.550.000
Hypothecaire lening II GD	1.550.000	1.550.000
Onderhandse lening RAS	2.132.350	-
Onderhandse lening AK	400.000	-
	<u>14.007.626</u>	<u>13.346.126</u>



	2022	2021
	€	€
<i>Hypothecaire lening DH</i>		
Stand per 1 januari	1.600.000	1.600.000
Naar kortlopend	-1.600.000	-
Stand per 31 december	-	1.600.000
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.

Verstreckte 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.



	2022	2021
	€	€
<i>Hypotheek RNHB B.V.</i>		
Stand per 1 januari	8.680.793	8.862.273
Betaalde afsluitprovisie	-67.620	-
Aflossing	-181.480	-181.480
Stand per 31 december	8.431.693	8.680.793
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-181.480	-181.480
Stand per 31 december	8.250.213	8.499.313

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.

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

Lening J.G. Vastgoed B.V.

Stand per 1 januari	168.563	190.313
Aflossing	-21.750	-21.750
Stand per 31 december	146.813	168.563
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-21.750	-21.750
Stand per 31 december	125.063	146.813

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.



	2022	2021
	€	€
<i>Hypothecaire lening I VV</i>		
Stand per 1 januari	1.550.000	-
Opgenomen gelden	-	1.550.000
Stand per 31 december	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</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 aa Diamantlaan 1 te Hoofddorp gezamenlijk en gelijktijdig zullen worden verkocht aan een derde.

Hypothecaire lening II GD

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

Stichting Administratiekantoor BC

Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	3.300.000	-
Betaalde afsluitprovisie	-21.000	-
Aflossing	-2.600.000	-
Stand per 31 december	<u>679.000</u>	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-679.000	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Deze hypothecaire leningen ad € 2.000.000 en € 1.300.000 zijn verstrekt ter financiering van een perceel grond gelegen aan Wekkerstraat 20 te Eindhoven.

De geldlening ad € 2.000.000 is aangegaan voor een periode van 4 maanden vanaf d.d. 1 augustus 2022 en is in 2022 afgelost. De geldlening ad € 1.300.000 is aangegaan voor een periode van 9 maanden vanaf 1 augustus 2022 en is in 2022 gedeeltelijk afgelost.

Het rentepercentage bedraagt 1,00% per maand en dienst per drie maanden te worden voldaan.



	2022	2021
	€	€
<i>Onderhandse lening RAS</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	2.200.000	-
Betaalde afsluitprovisie	-67.650	-
Stand per 31 december	<u>2.132.350</u>	<u>-</u>

Deze hypothecaire lening ad € 2.200.000 is verstrekt ter financiering van het registergoed gelegen aan de Wekkerstraat 20 te Eindhoven. De lening is aangegaan voor een periode van 60 maanden. De lening is gedurende de looptijd aflossingsvrij en mag ten alle tijde boetevrij vervroegd worden afgelost. De lening dient volledig te zijn terugbetaald op d.d. 29-12-2027. Het rentepercentage bedraagt 7,98% vast en dient achteraf per maand te worden betaald.

Onderhandse lening AK

Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	400.000	-
Stand per 31 december	<u>400.000</u>	<u>-</u>

Deze lening ad € 400.000 is op 23 december 2022 verstrekt ter financiering van een vergunning voor de exploitatie van een tankstation. Aflossing vindt plaats na vijf jaar op 23 december 2027. Het rentepercentage bedraagt 8,00% vast tot en met 2027, bij vooruitbetaling per kalenderjaar te voldoen op januari van elk jaar.

Voorts is schuldenaar een winstdelingsvergoeding verschuldigd aan schuldeiser die kan oplopen tot 50% van de (bruto) winst behaald met de verhuur van de vergunning.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Lease Mercedes C180	-	14.165
Alphera Financial Services	16.612	-
	<u>16.612</u>	<u>14.165</u>



Hypothecaire leningen

	2022	2021
	€	€
<i>ING Bank N.V. hypotheclaire lening I</i>		
Stand per 1 januari	-114.297	301.703
Aflossing	114.297	-16.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-285.703
Stand per 31 december	-	-
<i>ING Bank N.V. hypotheclaire lening II</i>		
Stand per 1 januari	4.400.000	4.400.000
Aflossing	-4.400.000	-200.000
Stand per 31 december	-	4.200.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-4.200.000
Stand per 31 december	-	-

Financieringen

<i>Lease Mercedes C180</i>		
Stand per 1 januari	19.955	25.522
Aflossing	-5.789	-5.568
Stand per 31 december	14.166	19.954
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-14.166	-5.789
Stand per 31 december	-	14.165

Deze geldlening ad € 37.521 is eind 2018 aangegaan ter financiering van een Mercedes C180. Aflossing vindt plaats over een periode van 5 jaar. De maandelijkse annuïteit bedraagt € 538,18. Het aantal resterende maandtermijnen bedraagt 7, met nog een slot termijn van ad € 10.504. Het resterende bedrag van de financiering per 31 december 2022 heeft een looptijd van korter dan één jaar.



	2022	2021
	€	€
<i>Alphera Financial Services</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	25.002	-
Aflossing	-2.916	-
Stand per 31 december	22.086	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.474	-
Stand per 31 december	<u>16.612</u>	<u>-</u>

Deze geldlening ad € 25.002 is verstrekt ter financiering van een Mercedes-Benz met kenteken P-545-TK. Aflossing vindt plaats over een periode van 3 jaar. Het rentepercentage bedraagt 6,99% vast tot en met 2025. De maandelijkse aflossing en rente bedraagt € 564. Het aantal resterende maandtermijnen bedraagt 30.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan participanten		
Schuld ER Capital Multifeeder I B.V.	<u>417.124</u>	<u>659.642</u>

Over de schuld is 4% rente berekend.

Belastingen

Loonheffing	67.007	128.919
Omzetbelasting	538.845	642.026
Rente en boetes belastingdienst	63.570	63.570
	<u>669.422</u>	<u>834.515</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>306.906</u>	<u>322.504</u>
-------------------------	----------------	----------------



9. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Hypothecaire en onderhandse leningen		
Rax Finance	3.330.000	-

Deze hypothecaire lening met een hoofdsom van € 3.500.000 is aangegaan per 21 november 2022. Hiervan is een bedrag van € 3.400.000 in aanvang ter beschikking gesteld. De afsluitprovisie van € 70.000 is in mindering gebracht de lening.

Een bedrag van € 100.000 wordt als commitment aangehouden. De lening heeft een looptijd van 12 maanden en kan met tien maanden worden verlengd tegen een verlengingsprovisie van 0,25%.

Vervroegde aflossing is mogelijk vanaf 30 juni 2023.

De rente is gelijk aan het 1 maands Euribor tarief plus 7,5% per jaar, te betalen per maand achteraf.

Ten aanzien van de zekerheden is afgegeven:

- 1e hypothecaire inschrijving ter grootte van € 3.500.000 te vermeerderen met 40% voor rente en kosten op de Registergoederen. (Delft en Diamantaal 1 te Hoofddorp)
- Verpanding van huurpenningen
- Verpanding van verzekeringspenningen

Schulden aan kredietinstellingen

ING Bank N.V. rekening-courant	-	41.511
--------------------------------	---	--------

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

RNHB B.V. hypothecaire lening	181.480	181.480
Onderhandse leningen	679.000	-
ING Bank N.V. hypothecaire leningen	-	4.485.703
JG Vastgoed B.V.	21.750	21.750
Hypotheek DH	1.600.000	-
Financial lease	19.640	5.789
	<u>2.501.870</u>	<u>4.694.722</u>

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>237.559</u>	<u>140.949</u>
-------------	----------------	----------------



	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Belastingen		
Omzetbelasting	179.874	142.700
Loonheffing	66.662	14.238
Dividendbelasting	41.395	692
	<u>287.931</u>	<u>157.630</u>
Omzetbelasting		
Omzetbelasting kortlopend / corona uitstel	128.088	39.236
Omzetbelasting 4e kwartaal	51.786	103.464
	<u>179.874</u>	<u>142.700</u>
Loonheffing		
Loonheffing kortlopend / corona uitstel	56.064	8.207
Loonheffing laatste periode	10.598	6.031
	<u>66.662</u>	<u>14.238</u>
Overige schulden		
Overige schulden	<u>1.519</u>	<u>1.519</u>



	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	11.654	6.808
Vakantiedagen	3.927	-
Accountantskosten	23.851	15.000
Nettoloon	-	7.404
Vooruitontvangen huur	203.154	269.498
Netto dividend	50.078	8.701
Nog te betalen bedragen	20.369	-
Hypotheekrente Rax Red III	15.154	35.450
Rente onderhandse lening AK	16.859	-
Afrekening servicekosten	25.637	18.881
Rente Overhill Holding B.V.	1.000	1.000
Gemeentelijke belastingen	-	10.500
Vooruitontvangen voorschot servicekosten	3.878	-
Vergoeding conversie obligaties	35.000	-
Vooruitontvangen storting op nog uit te geven aandelen	99.999	-
Rente lening Stichting Administratiekantoor BC	26.000	-
	<u>536.560</u>	<u>373.242</u>



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 2022

	2022	2021
	€	€
10. Netto-omzet		
Huuropbrengsten	1.548.747	2.251.277
Management fee	9.630	12.686
Corporate Finance fee	-	-35.000
Doorbelaste salariskosten	-4.726	8.241
	<u>1.553.651</u>	<u>2.237.204</u>
11. Waardeveranderingen o.g.		
Saldo waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>2.090.347</u>	<u>3.755.921</u>
12. Kostprijs van de omzet		
Exploitatiekosten	168.862	152.710
Verhuurkosten vastgoed	13.413	23.774
Opstal verzekeringen	15.747	21.611
Gemeentelijke lasten	79.077	54.124
Erfpachtcanon	28.841	27.282
Netto omzetbelasting last onbelaste verhuur	73.208	35.861
Servicekosten voor eigen rekening	8.175	37.653
Taxatiekosten vastgoed	34.832	2.310
Provisie makelaar	-	59.000
Oninbare debiteuren	16.386	-
Vergoeding aankoop vastgoed beleggingen	-	-42.000
Kosten Vastgoed	<u>438.541</u>	<u>372.325</u>
Intern doorbelaste kosten		
13. Lonen en salarissen		
Bruto lonen	238.647	167.430
Vakantiegeld	15.774	11.440
Mutatie vakantiedagen	3.927	-
	<u>258.348</u>	<u>178.870</u>
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-	-14.015
	<u>258.348</u>	<u>164.855</u>
14. Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	<u>44.782</u>	<u>28.809</u>



	2022	2021
	€	€
15. Overige personeelskosten		
Reiskostenvergoedingen	5.798	1.237
Onkostenvergoedingen	2.805	3.000
Management fees	167.427	128.728
Kosten HR adviseur	9.630	6.765
Overige personeelskosten	-6.860	-
	<u>178.800</u>	<u>139.730</u>

Personeelsleden

Bij de groep waren in 2022 gemiddeld 6 personen werkzaam, waarvan 5 personen in dienst (2021: 5).

Afschrijvingen

16. Afschrijvingen immateriële vaste activa

Kosten van uitgifte van aandelen	19.023	-
Goodwill	273.176	273.176
	<u>292.199</u>	<u>273.176</u>

17. Afschrijvingen materiële vaste activa

Inventaris	-	10.000
Vervoermiddelen	10.956	7.568
Boekresultaat (verlies) verkoop vervoermiddelen	5.150	-
	<u>16.106</u>	<u>17.568</u>

18. Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten	71.572	54.656
Kantoorkosten	75.538	47.047
Autokosten	45.728	46.098
Verkoopkosten	253.066	22.767
Algemene kosten	167.333	172.914
	<u>613.237</u>	<u>343.482</u>



	2022	2021
	€	€
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur onroerende zaak	58.700	56.299
Servicekosten	12.872	10.357
	71.572	66.656
Doorbelaste huisvestingskosten	-	-12.000
	71.572	54.656
<i>Kantoorkosten</i>		
Kantoorbenodigdheden	13.040	3.049
Drukwerk	4.179	2.392
Onderhoud inventaris	2.959	-
Automatiseringskosten	46.060	34.930
Telefoon	2.692	1.221
Porti	2.219	1.759
Contributies en abonnementen	2.909	3.101
Kosten website	1.480	595
	75.538	47.047
<i>Autokosten</i>		
Brandstoffen	11.309	11.371
Onderhoud	6.017	10.450
Verzekering	2.323	861
Motorrijtuigenbelasting	2.098	1.738
Parkeervergunningen	3.445	2.904
Parkeerkosten	1.138	763
Boetes	-	59
Autokostenvergoeding	17.295	16.091
	43.625	44.237
Correctie BTW privé gebruik auto	2.103	1.861
	45.728	46.098
<i>Verkoopkosten</i>		
Reclame- en advertentiekosten	150	4.567
Representatiekosten	22.923	15.459
Kosten leads	195.780	-
Event Marketing	44.468	2.741
Kosten marketing Adwords	35.740	-
	299.061	22.767
Emissiekosten vergoeding	-45.995	-
	253.066	22.767



	2022	2021
	€	€
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	29.221	26.258
Fiscaal advies	55.259	14.215
Overige advieskosten	21.908	54.300
Juridische kosten	51.499	20.977
Verzekeringen	2.832	1.881
Aansprakelijkheidsverzekering	303	333
Representatiekosten	150	-
Kosten afkoop franchise	-	37.735
Kosten permanent actueel	-3.808	5.798
Taxatiekosten acquisities	6.500	8.000
Overige algemene kosten	3.469	3.417
	<u>167.333</u>	<u>172.914</u>
19. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26.943	12.209
Rentelasten en soortgelijke kosten	-980.188	-761.930
	<u>-953.245</u>	<u>-749.721</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente vordering Business Building B.V.	15.609	3.593
Rente belastingdienst	36	-
Rente vordering Overhill Holding B.V.	2.376	-
Rente vordering Serjo Beleggingen B.V.	3.000	2.412
Rente vordering dhr. S.J. Eelkman Rooda	2.368	2.088
Doorbelaste rentekosten aan huurders	3.554	4.116
	<u>26.943</u>	<u>12.209</u>



	2022	2021
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente obligatielening	-19.345	-26.153
Rente ER Capital Multifeeder I B.V.	-21.481	-25.511
Rente schuld JG Vastgoed B.V.	-9.913	-9.517
Rente Overhill Holding B.V. converteerbare lening	-4.000	-4.000
Rente lening DH	-96.000	-96.000
Bank-, afsluit- en overige financieringskosten	-45.620	-45.841
Rente hypothecaire lening RNHB B.V.	-385.833	-429.438
Rente financiering Alpheria Financial Services	-884	-
Rente Mercedes-Benz Financial Services Nederland B.V. financial lease	-669	-890
Rente onderhandse lening AK	-16.859	-
Rente Hypothecaire lening STAK BC	-145.000	-
Rente Rax Finance	-7.154	-
Rente ING Bank N.V. hypothecaire leningen	-157.452	-122.343
Bemiddeling financieringen	-69.750	-
Rente schuld MQ Holding B.V.	-	-528
Rente schuld Overhill Holding B.V.	-	-1.488
Rente belastingdienst	-	-221
Overige rentelasten	-228	-
	<u>-980.188</u>	<u>-761.930</u>

20. Belastingen

De belasting over het resultaat ten bedrage van € 138.021 kan als volgt worden toegelicht:

Vennootschapsbelasting	-	-75.984
Correctie voorziening latente belastingen 2021	-93.599	-1.362
Mutatie latente belastingen	-245.452	-242.466
Mutatie latente belastingen compensabele verliezen	201.030	5.869
	<u>-138.021</u>	<u>-313.943</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 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 9 september 2022. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2022

De directie stelt voor om de winst over 2022 ad € 710.719 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Voorstel winstverdeling 2022

De directie stelt voor het geconsolideerde resultaat over de verslagperiode ter grootte van € 710.719 toe te voegen aan de overige reserves van de vennootschap.

Deze toevoeging geschiedt:

- door een bedrag van € 139.148 toe te voegen aan de overige reserve die wordt aangehouden ten behoeve van de houders van winstdelende cumulatief preferente aandelen;
- door een bedrag van € 587.625 toe te voegen aan de overige reserve die wordt aangehouden ten behoeve van de houders van gewone aandelen A;
- door een bedrag van -/- € 15.991 in mindering te brengen op 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

- | | | | |
|---|-----|----------|---|
| - | € | - | overige reserve Winstdelende cumulatief preferente aandelen |
| - | -/- | € 15.991 | overige reserve Gewone aandelen A |
| - | € | - | overige reserve Gewone aandelen M |

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Op de per ultimo 2022 uitstaande winstdelende cumulatief preferente aandelen werd over 2022 een (interim)dividend uitgekeerd van in totaal € 139.148, waarvan € 79.751 in 2022 en € 59.397 in februari 2023. Dit is eveneens in de jaarrekening verwerkt.



ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022



7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (21)		322.846		386.536
Financiële vaste activa (22)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.004.981		6.545.476	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.250.000		2.250.000	
Overige vorderingen	289.136		127.278	
		10.544.117		8.922.754
Vlottende activa				
Vorderingen (23)				
Vorderingen op groepsmaatschappijen		3.271.734		554.415
Liquide middelen (24)		13.961		51.239
		<u>14.152.658</u>		<u>9.914.944</u>



		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(25)				
Geplaatst kapitaal		229.231		162.488	
Agio		9.213.581		5.224.635	
Herwaarderingsreserve		3.600.062		1.725.966	
Wettelijke reserves		89.710		95.116	
Overige reserves		-3.444.419		-1.664.945	
			9.688.165		5.543.260
Langlopende schulden	(26)				
Obligatieleningen/converteerbare leningen		2.605.426		2.930.590	
Belastingen		572.497		675.678	
			3.177.923		3.606.268
Kortlopende schulden	(27)				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		29.293		3.376	
Schulden aan groepsmaatschappijen		848.365		608.947	
Belastingen		221.584		143.392	
Overige schulden en overlopende passiva		187.328		9.701	
			1.286.570		765.416
			<u>14.152.658</u>		<u>9.914.944</u>



8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Kostprijs van de omzet	(28)		82.611		46.511
Kosten					
Intern doorbelaste kosten	(29)	400.000		200.000	
Afschrijvingen	(30)	77.307		58.284	
Verkoopkosten	(31)	227.961		193	
Algemene kosten	(32)	71.416		24.132	
			776.684		282.609
Bedrijfsresultaat			-859.295		-329.120
Financiële baten en lasten	(33)		82.377		52.324
Resultaat voor belastingen			-776.918		-276.796
Belastingen	(34)		161.858		81.853
			-615.060		-194.943
Resultaat deelnemingen	(35)		1.459.495		3.903.515
Resultaat na belastingen			844.435		3.708.572



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 2022

21. Immateriële vaste activa

	Kosten van uitgifte van aandelen	Goodwill	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2022</i>			
Verkrijgingsprijs	95.116	582.840	677.956
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-291.420	-291.420
	<u>95.116</u>	<u>291.420</u>	<u>386.536</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	13.617	-	13.617
Afschrijvingen	-19.023	-58.284	-77.307
	<u>-5.406</u>	<u>-58.284</u>	<u>-63.690</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2022</i>			
Verkrijgingsprijs	108.733	582.840	691.573
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-19.023	-349.704	-368.727
	<u>89.710</u>	<u>233.136</u>	<u>322.846</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>			%
Kosten van uitgifte van aandelen			20
Goodwill			10



22. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed I B.V. te Rotterdam (100%)	5.128.185	4.632.484
ERC Vastgoed II B.V. te Rotterdam (100%)	1.636.037	1.635.955
ERC Vastgoed III B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Vastgoed IV B.V. te Rotterdam (100%)	941.325	1
ERC Vastgoed V B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Vastgoed VI te Rotterdam (100%)	10	-
ER Capital Finance N.V. te Rotterdam (100%)	283.707	271.215
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. te Rotterdam (100%)	10.061	1
ER Capital Corporate Finance B.V. te Rotterdam (100%)	5.652	5.816
ER Services en Administraties B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Support B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
	<u>8.004.981</u>	<u>6.545.476</u>
	2022	2021
	€	€
<i>ERC Vastgoed I B.V.</i>		
Stand per 1 januari	4.632.484	1.673.664
Aandeel in het resultaat	495.701	2.958.820
Stand per 31 december	<u>5.128.185</u>	<u>4.632.484</u>
<i>ERC Vastgoed II B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.635.955	652.322
Aandeel in het resultaat	82	983.633
Stand per 31 december	<u>1.636.037</u>	<u>1.635.955</u>
<i>ERC Vastgoed III B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	102.280	70.922
Aandeel in het resultaat	-102.280	-70.922
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>ERC Vastgoed IV B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	-3.378	91
Aandeel in het resultaat	944.702	-91
Stand per 31 december	<u>941.325</u>	<u>1</u>



	2022	2021
	€	€
<i>ERC Vastgoed V B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	-9.092	37.476
Aandeel in het resultaat	9.092	-37.476
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>ERC Vastgoed VI</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Investering	10	-
Stand per 31 december	<u>10</u>	<u>-</u>
<i>ER Capital Finance N.V.</i>		
Stand per 1 januari	271.215	283.013
Aandeel in het resultaat	12.492	-11.798
Stand per 31 december	<u>283.707</u>	<u>271.215</u>
<i>ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	-53.762	-47.089
Aandeel in het resultaat	63.822	47.089
Stand per 31 december	<u>10.061</u>	<u>1</u>
<i>ER Capital Corporate Finance B.V.</i>		
Stand per 1 januari	5.816	32.956
Aandeel in het resultaat	-164	-27.140
Stand per 31 december	<u>5.652</u>	<u>5.816</u>
<i>ER Services en Administraties B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	15.165	17.833
Aandeel in het resultaat	-15.165	-17.833
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>ERC Support B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Waardeverminderingen	82.503	39.824
Aandeel in het resultaat	-82.503	-39.824
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>



	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</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.

Overige vorderingen

Latente belastingvordering inzake compensabel verlies 2018, 2019, 2021 en 2022	<u>289.136</u>	<u>127.278</u>
--	----------------	----------------

23. Vorderingen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

ERC Vastgoed I B.V.	40.179	398.478
ERC Vastgoed II B.V.	198.830	140.429
ERC Vastgoed IV B.V.	1.487	-
ER Capital Finance N.V.	3.030.613	-
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	-	9.923
ER Services en Administraties B.V.	625	5.585
	<u>3.271.734</u>	<u>554.415</u>

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

24. Liquide middelen

ING Bank N.V. rekening-courant	<u>13.961</u>	<u>51.239</u>
--------------------------------	---------------	---------------



25. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio	Her- waarderings- reserve	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	162.488	5.224.635	1.725.966	95.116	-1.664.945	5.543.260
Dotatie	-	4.128.094	1.874.096	-5.406	-	5.996.784
Uitgifte van aandelen	66.743	-	-	-	-	66.743
Resultaat	-	-	-	-	844.435	844.435
Dividenduitkering	-	-	-	-	-755.219	-755.219
Dotatie wettelijke reserves	-	-	-	-	-1.868.690	-1.868.690
Dividenduitkering in contanten	-	-139.148	-	-	-	-139.148
Stand per 31 december 2022	<u>229.231</u>	<u>9.213.581</u>	<u>3.600.062</u>	<u>89.710</u>	<u>-3.444.419</u>	<u>9.688.165</u>

Het enkelvoudige eigen vermogen wijkt af van het geconsolideerde groepsvermogen met € 440.858.

Dit wordt veroorzaakt door het negatieve vermogen van de deelnemingen ERC Vastgoed III, ERC Vastgoed V B.V., ERC Support B.V. en ER Services en Administraties B.V.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 3.264.586 gewone aandelen A van elk nominaal € 0,05.	163.230	152.803
Geplaatst en volgestort zijn 1.319.929 winstdelende cumulatief preferente aandelen van elk nominaal € 0,05.	65.996	9.680
Geplaatst en volgestort zijn 100 aandelen M van elk nominaal € 0,05	5	5
	<u>229.231</u>	<u>162.488</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 750.000, 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.



	2022	2021
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	5.224.635	4.202.173
Storting	4.128.094	1.022.462
Overige mutaties	-139.148	-
Stand per 31 december	<u>9.213.581</u>	<u>5.224.635</u>

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	1.725.966	587.953
Dotatie in verband met herwaardering vastgoedbeleggingen	1.874.096	1.138.013
Stand per 31 december	<u>3.600.062</u>	<u>1.725.966</u>

Bij ERC Capital Vastgoed I, ERC Vastgoed II en ERC Vastgoed III 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.

Wettelijke reserves

Reserve voor kosten van oprichting en uitgifte van aandelen

Stand per 1 januari	95.116	-
Dotatie	-5.406	95.116
Stand per 31 december	<u>89.710</u>	<u>95.116</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	-1.664.945	-4.123.920
Resultaatbestemming boekjaar	844.435	3.708.572
Dotatie wettelijke reserves	-1.868.690	-1.233.129
Dividenduitkering	-755.219	-16.468
Stand per 31 december	<u>-3.444.419</u>	<u>-1.664.945</u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2022 bedraagt € 89.216.



26. Langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Obligatieleningen/converteerbare leningen		
Overhill Holding B.V. converteerbare lening	400.000	400.000
Obligatieleningen	1.695.000	1.960.000
Bijgeschreven rente obligaties	510.426	570.590
	<u>2.605.426</u>	<u>2.930.590</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.

Belastingen

Omzetbelasting	538.845	642.026
Rente en boetes belastingdienst	33.652	33.652
	<u>572.497</u>	<u>675.678</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.

27. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>29.293</u>	<u>3.376</u>
-------------	---------------	--------------



	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed III B.V.	29.359	34.751
ERC Vastgoed IV B.V.	-	17
ERC Vastgoed V B.V.	1	14.541
ERC Vastgoed VI	10	-
ER Capital Finance N.V.	-	137.038
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	1.477	-
ER Capital Corporate Finance B.V.	-	3.501
ERC Support B.V.	817.518	419.099
	<u>848.365</u>	<u>608.947</u>

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

Belastingen

Omzetbelasting	180.189	142.700
Dividendbelasting	41.395	692
	<u>221.584</u>	<u>143.392</u>

Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva

Accountantskosten	1.251	-
Netto dividend	50.078	8.701
Rente Overhill Holding B.V.	1.000	1.000
Vergoeding conversie obligaties	35.000	-
Vooruitontvangen storting op nog uit te geven aandelen	99.999	-
	<u>187.328</u>	<u>9.701</u>



11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

28. Kostprijs van de omzet

Exploitatiekosten	-	5.484
Netto omzetbelasting last onbelaste verhuur	82.611	41.027
	<u>82.611</u>	<u>46.511</u>

29. Intern doorbelaste kosten

Overige personeelskosten

Doorbelaste management- en beheervergoeding vanuit ERC Support B.V. /(ER Services en Administraties B.V.)	<u>400.000</u>	<u>200.000</u>
---	----------------	----------------

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 waren er geen werknemers in dienst.

30. Afschrijvingen

Afschrijvingen immateriële vaste activa

Kosten van uitgifte van aandelen	19.023	-
Goodwill	58.284	58.284
Totaal	<u>77.307</u>	<u>58.284</u>

Overige bedrijfskosten

31. Verkoopkosten

Kosten leads	195.780	-
Event Marketing	42.436	193
Kosten marketing Adwords	35.740	-
Emissiekosten vergoeding	-45.995	-
	<u>227.961</u>	<u>193</u>

32. Algemene kosten

Accountantskosten	20.358	-
Fiscaal advies	50.821	-
Overige advieskosten	-	18.259
Juridische kosten	-	5.556
Verzekeringen	-	270
Representatiekosten	150	-
Overige algemene kosten	87	47
	<u>71.416</u>	<u>24.132</u>



	2022	2021
	€	€
33. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	115.206	90.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-32.829	-37.676
	<u>82.377</u>	<u>52.324</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente vordering ERC Vastgoed I B.V.	7.888	-
Rente vordering ERC Vastgoed II B.V.	92.801	90.000
Rente vordering ER Capital Finance N.V.	14.517	-
	<u>115.206</u>	<u>90.000</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente obligatielening	-19.345	-26.153
Rente Overhill Holding B.V. converteerbare lening	-4.000	-4.000
Bank-, afsluit- en overige financieringskosten	-413	-123
Rente schuld ERC Vastgoed III B.V.	-689	-
Rente schuld ERC Vastgoed VI	-8.382	-
Rente schuld ER Capital Finance N.V.	-	-7.400
	<u>-32.829</u>	<u>-37.676</u>
34. Belastingen		
Mutatie latente belastingen	-	75.984
Mutatie latente belastingen compensabele verliezen	161.858	5.869
	<u>161.858</u>	<u>81.853</u>
35. Resultaat deelnemingen		
Aandeel resultaat ERC Vastgoed I B.V.	495.701	2.958.820
Aandeel resultaat ERC Vastgoed II B.V.	82	983.633
Aandeel resultaat ERC Vastgoed IV B.V.	941.324	-
Aandeel resultaat ER Capital Finance N.V.	12.492	-11.798
Aandeel resultaat ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	10.060	-
Aandeel resultaat ER Capital Corporate Finance B.V.	-164	-27.140
	<u>1.459.495</u>	<u>3.903.515</u>