

ZIB Zandvoort C.V.

Halfjaarcijfers 2022



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

ZIB Zandvoort C.V.
te
Middelburg

Halfjaarcijfers per 30 juni 2022

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Balans per 30 juni 2022	2
2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022	4
3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022	5
4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers	6
5. Beknopte toelichting op de balans	10
6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening	16

1. Balans per 30 juni 2022

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>30-06-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	€	€	€	€
Beleggingen	1			
Terreinen en gebouwen				
Vastgoedbeleggingen		77.000.000		77.000.000
Vorderingen	2			
Belastingen en premies				
sociale verzekeringen	3	18.139		13.915
Overige vorderingen en				
overlopende activa	4	<u>52.684</u>	<u>41.202</u>	
		70.823		55.117
Overige activa				
Vaste activa				
<i>Immateriële vaste activa</i>				
Oprichtings- en emissiekosten	5	384.274		512.367
Liquide middelen	6	<u>23.637</u>	<u>13.682</u>	
		407.912		526.049
 Totaal activazijde		 <u><u>77.478.735</u></u>	 <u><u>77.581.166</u></u>	

PASSIVA	<u>30-06-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
		€	€	€
Ondernemingsvermogen	7			
Kapitaal commandieten		24.700.000	24.700.000	
Wettelijke reserve oprichtingskosten		384.276	512.367	
Overige reserves		1.806.945	2.172.854	
Resultaat voor de periode		<u>1.405.471</u>	<u>-</u>	
		28.296.691		27.385.221
Achtergestelde schulden				
Achtergestelde lening	8	3.233.255		3.139.082
Langlopende schulden				
Sale Option	9	15.090.309		15.090.309
Schulden aan banken	10	25.474.166		26.564.186
Kortlopende schulden	11			
Schulden aan banken	12	2.180.040	2.180.040	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	13	-	1.638	
Overige schulden en overlopende passiva	14	<u>3.204.274</u>	<u>3.220.690</u>	
		5.384.314		5.402.368
Totaal passivazijde		<u><u>77.478.735</u></u>	<u><u>77.581.166</u></u>	

2. Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022

		01-01-2022	01-01-2021
		t/m 30-06-2022	t/m 31-12-2021
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	15	<u>2.123.583</u>	<u>3.424.902</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		2.123.583	3.424.902
Bewaarkosten	16	7.750	5.197
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	17	128.092	256.183
Beheerskosten en rentelasten	18	544.457	1.143.821
Overige bedrijfskosten	19	<u>37.813</u>	<u>76.305</u>
Som der bedrijfslasten		<u>718.112</u>	<u>1.481.506</u>
Totaal van bedrijfsresultaat		<u><u>1.405.471</u></u>	<u><u>1.943.396</u></u>

3. Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2022

	01-01-2022		01-01-2021	
	t/m 30-06-2022		t/m 31-12-2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Totaal van bedrijfsresultaat		1.405.471		1.943.396
<i>Gecorrigeerd voor:</i>				
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	128.092		256.183	
Werkelijk betaalde rentelasten	94.173		177.684	
		222.264		433.867
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-15.706		-7.392	
Mutatie kortlopende schulden	-18.054		1.161.650	
Investering in vastgoedbeleggingen	-		-427.352	
		-33.760		726.906
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.593.975		3.104.169
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Uitkeringen	-494.000		-998.000	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	-		621.118	
Aflossing langlopende leningen	-1.090.020		-2.725.018	
		-1.584.020		-3.101.900
Mutatie geldmiddelen		9.955		2.269
Verloop van				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		13.682		11.413
Mutatie van de geldmiddelen		9.955		2.269
Geldmiddelen aan het einde van de periode		23.637		13.682

4. Beknopte toelichting op de halfjaarcijfers

Informatie over de onderneming

Vestigingsadres en inschrijving Handelsregister

ZIB Zandvoort C.V. is opgericht op 13 november 2018 en feitelijk gevestigd op Poelendaelesingel 12, 4335 JA te Middelburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73117129.

Doelstelling

ZIB Zandvoort C.V. (het fonds) heeft ten doel het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving en renovatie van 120 cottages, een hotel met 100 kamers en 8 meetingrooms/kantoren, centrumvoorzieningen en infrastructuur en de hiertoe behorende inventaris, gelegen op circa 182.148 m² eigen grond op Center Parcs Park Zandvoort in Nederland. Het beleid van ZIB Zandvoort C.V. en ZIB Zandvoort Beheer B.V. (de 'beherend vennoot') is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement uit de verhuur van het vastgoed teneinde het rendement op de participaties uit te keren en de participaties in te kopen.

Kernactiviteiten

De kernactiviteiten van ZIB Zandvoort C.V. bestaan uit het beheer van de exploitatie van het fonds, het voeren van de fondsadministratie en verstrekken van financiële rapportages naar de participanten. De opbrengsten van het fonds bestaan uit huurinkomsten. Ten behoeve van de exploitatie van het vastgoed is een triple-nett huurovereenkomst gesloten met Center Parcs Netherlands N.V. en is een koopoptie afgegeven waarmee de houder van de optie het recht heeft om uiterlijk 31 december 2035 het vastgoed te kopen tegen de inbrengwaarde in het fonds. Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wft, aangegaan voor onbepaalde tijd; de verwachte beleggingshorizon is 17 jaar.

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

Het fonds

ZIB Zandvoort C.V. is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De commanditaire vennootschap bestaat uit 39 commanditaire vennoten en de beherend vennoot ZIB Zandvoort Beheer B.V. Voor de realisatie van het fonds zijn op 12 december 2018 9.880 participaties uitgegeven, verdeeld in 2.980 participaties A, 4.700 participaties B en 2.200 participaties C. Bestuurder van het fonds is de beherend vennoot.

De beherend vennoot

ZIB Zandvoort Beheer B.V. is op 23 april 2018 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 71494030. ZIB Investments Beheer B.V. is bestuurder van de beherend vennoot.

De stichting

Naast het fonds is op 2 november 2018 Stichting ZIB Zandvoort opgericht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73006548. De stichting houdt het juridisch eigendom van de activa van het fonds conform het gestelde in art. 4:37j Wft en heeft een onafhankelijk bestuurder.

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V. treedt op als beheerder van het fonds. De beheerder is op 16 april 1999 opgericht en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 22043648 en houdt kantoor op Poelendaelesingel 12 te 4335 JA Middelburg. De beheerder staat ingeschreven in het register voor beheerders van beleggingsinstellingen op de AFM-website en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onder a Wft (AIFMD-vergunning). De internetsite van de beheerder is: www.zibinvestments.nl.

De bewaarder

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

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

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

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

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

ZIB Investments Beheer B.V. beschikt over een AO/IC-beschrijving waarin beleid en processen zijn beschreven en uitgewerkt voor een beheerste bedrijfsvoering.

Kerngegevens

	30-06-2022	2021	2020	2019
Eigen vermogen (in €)	28.296.691	27.385.221	26.439.824	26.392.140
Aantal geplaatste participaties A (stuks)	2.980	2.980	2.980	2.980
Aantal geplaatste participaties B + C (stuks)	6.900	6.900	6.900	6.900
Intrinsieke waarde per participatie A (in €)	2.558	2.550	2.533	2.517
Intrinsieke waarde per participatie B + C (in €)	2.996	2.868	2.738	2.738
Nettoresultaat (in €)	1.405.471	1.943.396	1.407.355	2.706.679

Continuïteit

De verwachtingen voor het komende jaar zijn positief. Hoewel er onzekerheid kan ontstaan door de impact van mogelijke nieuwe maatregelen i.v.m. COVID-19 en het effect van de oplopende inflatie. Echter, juist door COVID-19 is vakantie in eigen land populairder geworden en de grootschalige renovatie en upgrade van Park Zandvoort hebben een positief effect op de exploitatie door Center Parcs. Op basis van de ontwikkelingen in de eerste helft van het boekjaar 2022, wordt uitgegaan van een stabiele voortzetting van de onderneming.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Toegepaste standaarden

De halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling en overeenkomstig de in Nederland van toepassing zijnde grondslagen voor financiële verslaggeving, in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo).

Algemene grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

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

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

Vorderingen en overlopende activa

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

Oprichtings- en emissiekosten

Kosten van oprichting en uitgifte participaties worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De geactiveerde kosten betreffen met name oprichtingskosten en worden in 5 jaar volgens het lineaire systeem afgeschreven. Voor het niet afgeschreven deel van de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties wordt een wettelijke reserve gevormd.

Liquide middelen

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

Achtergestelde lening

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Dit is meestal de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

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

Opbrengsten uit beleggingen

De opbrengsten uit beleggingen bestaan uit:

– Directe opbrengsten uit beleggingen

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

– Indirecte opbrengsten uit beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Bedrijfskosten

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

Kasstroomoverzicht

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

5. Beknopte toelichting op de balans

(per 30 juni 2022)

ACTIVA

Beleggingen

1 Beleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen worden als volgt weergegeven:

	<i>Vastgoed- beleggingen</i>
	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	64.274.058
Cumulatieve herwaarderingen	<u>12.725.942</u>
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u><u>77.000.000</u></u>
<u>Mutaties</u>	
Investerings	-
Verkopen	<u>-</u>
Saldo mutaties	<u><u>-</u></u>
<u>Stand per 30 juni 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	64.274.058
Cumulatieve herwaarderingen	<u>12.725.942</u>
Boekwaarde per 30 juni 2022	<u><u>77.000.000</u></u>

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bedraagt € 77.000.000. De reële waarde van de vastgoedbelegging is bepaald door een onafhankelijke, ter zake kundige externe taxateur. De taxateur heeft het object getaxeerd op marktwaarde, de waardepeildatum is 31 december 2021.

De som van de herwaardering per 30 juni 2022 bedraagt € 12.725.942.

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

	<u>30-06-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Huurinkomsten	2.123.583	3.424.902
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd	552.207	1.149.018
Directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd	-	-

ZIB Zandvoort C.V. heeft niet de juridische eigendom van de vastgoedbeleggingen. Het juridisch eigendom is ondergebracht bij Stichting ZIB Zandvoort.

De bedrijfsgebouwen en -terreinen dienen als zekerheid voor de hypothecaire leningen zoals die zijn verstrekt door ABN AMRO Bank N.V.

Vorderingen

2. Vorderingen

Alle overige vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

<u>3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Omzetbelasting	18.139	13.915
<u>4 Overige vorderingen en overlopende activa</u>	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vooruitbetaalde beheervergoeding	52.602	41.154
Rekening-courant Stichting ZIB Zandvoort	82	47
	52.684	41.201

Overige activa

5 Oprichtings- en emissiekosten

De mutaties in de oprichtings- en emissiekosten worden als volgt weergegeven:

	<i>Oprichtings- en emissiekosten</i>
	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.280.916
Cumulatieve afschrijvingen	-768.550
Boekwaarde per 1 januari 2022	512.366
<u>Mutaties</u>	
Afschrijvingen	-128.092
Saldo mutaties	-128.092
<u>Stand per 30 juni 2022</u>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.280.916
Cumulatieve afschrijvingen	-896.642
Boekwaarde per 30 juni 2022	384.274
Afschrijvingspercentages	20,00%

<u>6 Liquide middelen</u>	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
ABN AMRO Bank N.V., rekening-courant	23.637	13.682

PASSIVA

7 Ondernemingsvermogen

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

	<i>Kapitaal</i>	<i>Wettelijke reserve oprichtings- kosten</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2021</u>	24.700.000	768.550	971.275	26.439.825
Aandeel in het resultaat boekjaar	-	-	1.943.396	1.943.396
Uitkeringen	-	-	-998.000	-998.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-256.183	256.183	-
<u>Stand per 31 december 2021</u>	<u>24.700.000</u>	<u>512.367</u>	<u>- 2.172.854</u>	<u>27.385.221</u>

Het verloop van het bedrijfsvermogen over de periode 01-01-2022 t/m 30-06-2022 is als volgt:

	<i>Kapitaal</i>	<i>Wettelijke reserve oprichtings- kosten</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2022</u>	24.700.000	512.367	2.172.854	27.385.221
Aandeel in het resultaat boekjaar	-	-	1.405.470	1.405.470
Uitkeringen	-	-	-494.000	-494.000
Mutatie wettelijke reserve	-	-128.092	128.092	-
<u>Stand per 30 juni 2022</u>	<u>24.700.000</u>	<u>384.276</u>	<u>- 3.212.416</u>	<u>28.296.691</u>

Het ingelegd vermogen bestaat uit:

9.880 participaties ad. € 2.500

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€	€	€
Intrinsieke waarde beleggingsentiteit	24.700.000			
Intrinsieke waarde	28.296.691	27.385.221	26.439.825	26.392.140
Intrinsieke waarde per participatie A	2.558	2.550	2.533	2.517
Intrinsieke waarde per participatie B	2.996	2.868	2.738	2.738
Intrinsieke waarde per participatie C	2.996	2.868	2.738	2.738

8 Achtergestelde lening

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Achtergestelde lening	<u>3.233.255</u>	<u>3.139.082</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Saldo per 1 januari	3.139.082	2.961.398
Mutaties:		
Verhoging	<u>94.173</u>	<u>177.684</u>
Saldo per 30 juni / 31 december	<u>3.233.255</u>	<u>3.139.082</u>

Zandvoort Participations B.V. heeft een achtergestelde lening verstrekt ad. € 5.000.000. De geldlening zal niet eerder worden afgelost dan nadat alle participaties, zijn ingekocht. Vanaf 2029 wordt jaarlijks € 100.000 afgelost. De overeengekomen rente bedraagt 2% samengestelde interest. De lening is in de jaarrekening initieel gewaardeerd tegen reële waarde en de vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Toekomstige rente en aflossingsbedragen zijn contant gemaakt tegen een door de beherend vennoot ingeschatte marktrente van 6% en een geschatte looptijd van de lening van 17 jaar.

9 Sale option

Bij verstrekking van de achtergestelde lening (zie 8) door Zandvoort Participations B.V. is met deze vennootschap een kooptie overeengekomen. Hiermee heeft deze partij het recht om het eigendom van de vastgoed-portefeuille te verwerven tegen een uitoefenprijs van € 64.274.000 k.k., met leverdatum 31 december 2035. De optie is op de balans gewaardeerd tegen kostprijs tot het moment van verkoop van het vastgoed. De kostprijs van de optie is bepaald als het verschil tussen het nominaal ontvangen bedrag bij het aangaan van de leningovereenkomst -/- de geschatte reële waarde van de achtergestelde geldlening van de leningovereenkomst.

10 Schulden aan banken

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Hypotheke o/g	<u>25.474.166</u>	<u>26.564.186</u>
	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.	<u>25.474.166</u>	<u>26.564.186</u>
	<u>25.474.166</u>	<u>26.564.186</u>

Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>		
Saldo per 1 januari	<u>26.564.186</u>	<u>30.848.126</u>
<i>Mutaties:</i>		
Verhoging	-	621.118
Aflossing	<u>-1.090.020</u>	<u>-2.725.018</u>
Saldo mutaties	<u>-1.090.020</u>	<u>-2.103.900</u>
<i>Stand per 30 juni / 31 december</i>		
Hoofdsom	27.654.206	28.744.226
Kortlopend deel	<u>-2.180.040</u>	<u>-2.180.040</u>
Saldo per 30 juni / 31 december	<u>25.474.166</u>	<u>26.564.186</u>

ABN AMRO Bank N.V. heeft december 2018 leningen verstrekt t.b.v. de aankoop van de vastgoedportefeuille en het realiseren van de upgrade. Het betreft in totaal vier leningen en een rekening-courant faciliteit.

De totale looptijd van de leningen is 5 jaar en 1,5 maand.

- Lening I ad. € 2.180.000 en lening II ad. € 2.180.000 zijn afgelost in 2021.
- Lening III bedraagt € 11.640.000 met een vast rente van 2,65% met een looptijd van 5 jaar en 1,5 maand.
- Lening IV, bouwdepot, bedraagt € 18.000.000 en is verstrekt voor de upgrade. Het vaste rentepercentage van deze lening bedraagt 2,65% voor 5 jaar en 1,5 maand.
- Rekening-courantfaciliteit van maximaal € 3.000.000. De rente over het benutte deel van de r/c-faciliteit betreft 1-maands Euribor + 2,65%.

De aflossing op de leningen bedraagt voor komende 12 maanden in totaal € 2.180.040, te betalen per maand achteraf.

Het deel van de langlopende schuld met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 0.

11 Kortlopende schulden

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

12 Schulden aan banken

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen	<u>2.180.040</u>	<u>2.180.040</u>

Aflossingsverplichtingen

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Hypotheek ABN AMRO Bank N.V.	<u>2.180.040</u>	<u>2.180.040</u>

13 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Crediteuren	<u>-</u>	<u>1.638</u>

14 Overige schulden en overlopende passiva

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vooruitgefactureerde huur	1.406.106	1.371.811
Rente	71.746	83.597
Waarborgsommen	331.583	331.583
Nog te betalen uitkering beherend vennooot	30.000	30.000
Overige rekening-courant	1.351.289	1.389.449
Accountantskosten	13.550	14.250
	<u>3.204.274</u>	<u>3.220.690</u>

Op basis van het huurcontract heeft de waarborgsom een looptijd van langer dan één jaar.

Overige rekening-courant

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Rekening-courant ZIB Zandvoort Beheer B.V.	<u>1.351.289</u>	<u>1.389.449</u>

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

6. Beknopte toelichting op de winst-en-verliesrekening
(per 30 juni 2022)

Som der bedrijfsopbrengsten

15 Opbrengsten uit beleggingen

	01-01-2022	01-01-2021
	<u>t/m 30-06-2022</u>	<u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Huur Centers Parc Netherlands N.V.	2.109.159	3.406.728
Huur antenneplaats	14.424	18.174
	<u>2.123.583</u>	<u>3.424.902</u>

Huur antenneplaatsen betreft verhuur aan telecompartijen. Deze huur wordt jaarlijks gefactureerd en per 1 januari geïndexeerd o.b.v. CPI index alle huishoudens.

Som der bedrijfslasten

16 Bewaarkosten

	01-01-2022	01-01-2021
	<u>t/m 30-06-2022</u>	<u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Bewaarkosten	7.750	5.197

17 Afschrijvingen op immateriële vaste activa

	01-01-2022	01-01-2021
	<u>t/m 30-06-2022</u>	<u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	128.092	256.183

18 Beheerskosten en rentelasten

	01-01-2022	01-01-2021
	<u>t/m 30-06-2022</u>	<u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Rentelasten hypotheek	369.477	847.020
Beheervergoeding	63.275	118.788
Overige rentelasten	17.533	329
Rente achtergestelde lening Zandvoort Participations B.V.	94.173	177.684
	<u>544.457</u>	<u>1.143.821</u>

19 Overige bedrijfskosten

	01-01-2022 <u>t/m 30-06-2022</u>	01-01-2021 <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Algemene kosten	<u>37.813</u>	<u>76.305</u>

Algemene kosten

	01-01-2022 <u>t/m 30-06-2022</u>	01-01-2021 <u>t/m 31-12-2021</u>
	€	€
Accountantskosten	-	15.730
Advieskosten	15.688	8.380
Bankkosten	12.180	10.054
Taxatiekosten	3.090	10.725
Overige algemene kosten	<u>6.856</u>	<u>31.417</u>
	<u>37.813</u>	<u>76.305</u>

Middelburg, 30 augustus 2022

De beheerder

ZIB Investments Beheer B.V.