



Hilversum

JAARRAPPORT 2009

29 april 2010

Colofon

N.V. Bever Holding

Rijksstraatweg 324 C
2242 AB Wassenaar

Postbus 2114
2240 CC Wassenaar

Telefoon (070) 5121810

Telefax (070) 5121819

Internet www.beverholding.nl

E-mail info@beverholding.nl

Opmaak & Productie

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud	Pagina
Jaarverslag 2009	
Kerncijfers en Profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van de directie	12
Jaarrekening	
Geconsolideerde jaarrekening	24
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009	24
Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat 2009	25
Geconsolideerde balans per 31 december 2009	26
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen	28
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2009	29
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	30
Enkelvoudige jaarrekening	55
Enkelvoudige balans per 31 december 2009	56
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2009	58
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen	58
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	59
Overige gegevens	67
Accountantsverklaring	68
Vastgoedportefeuille	69



Jaarrapport 2009

Kerncijfers en Profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Jaarrekening

Overige gegevens

Kerncijfers en Profiel

N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2009	2008	2007
Bruto bedrijfsresultaat (€ 1.000)	-5.329	-18.946	-569
Netto resultaat (€ 1.000)	-3.663	-13.464	-225
Winst per aandeel (€)	-0,21 *	-0,79 *	-0,01 *
Dividend per aandeel(€)	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel (€)	4,88 *	5,09 *	5,88 *
Hoogste beurskoers (€)	5,59	6,80	7,00
Laagste beurskoers (€)	3,96	4,99	5,25
Beurskoers ultimo jaar (€)	3,97	5,39	6,25
Aantal werknemers	3	4	4

* Bij berekening van de winst per aandeel en de intrinsieke waarde per aandeel, zijn de ingekochte aandelen in mindering gebracht op het aantal uitstaande aandelen. Het resultaat na belasting ad EUR 3.663.000 negatief en het eigen vermogen ad EUR 82,9 miljoen zijn derhalve gedeeld door 16.995.638 aandelen.

Profiel

N.V. Bever Holding (Bever Holding), statutair gevestigd te Hilversum, is een vastgoedonderneming die zich primair richt op (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2009 geconcentreerd in Nederland en België. Naast haar activiteiten als ontwikkelaar zullen de activiteiten van Bever Holding voornamelijk bestaan uit het aankopen, verkopen, exploiteren en beheren van

onroerende zaken. De Vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33247661.

Aandelen Bever Holding zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam.

Op 31 december 2009 had Bever Holding 3 medewerkers in dienst.

Historie

Bever Holding is in 1975 opgericht naar Nederlands recht en was tot 13 mei 1998 een beleggingsmaatschappij met vast kapitaal. In de periode 1998 tot 2006 was Bever actief in de financiële wereld in diverse disciplines, eerst als hoekman maar later ook als financiële dienstverlener en daghandelaar.

In 2006 zijn alle oude activiteiten beëindigd en werd door de aandeelhouders van de Vennootschap besloten met nieuwe activiteiten op het gebied van vastgoed aan te vangen.

Activiteiten

In 2007 heeft Bever Holding middels een fusie een uitgebreide vastgoedportefeuille verworven bestaande uit 33 objecten. Bever Holding beschikt daarmee over een potentieel te ontwikkelen vastgoedportefeuille van meer dan 75.000 m² vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (circa 57%), kantoren (9%), winkels (circa

9%) en hotels en overige (circa 25%). Van deze vastgoedportefeuille bevindt zich circa 50.000 m² ofwel 67% in Nederland. Het overige deel van deze vastgoedportefeuille van Bever Holding bevindt zich in België (circa 25.000 m² ofwel 33%).

Visie

Het succes van een vastgoedproject wordt bepaald door de locatie. Dat is altijd zo geweest maar geldt misschien in deze tijd nog meer dan ooit tevoren. De voor Bever Holding belangrijke projecten zijn gesitueerd op uitstekende locaties; het is haar visie om de kwaliteit

van de locatie te optimaliseren met het juiste product. Een product waar vraag naar is en een product waar vraag naar blijft, juist ook in een tijd waarin de markt moeizamer verloopt.

Kerncijfers en Profiel

Missie en Strategie

De missie van Bever Holding is met beleggen en investeren in vastgoed en vastgoedontwikkeling winst te realiseren en daardoor een meerwaarde te creëren voor haar aandeelhouders. Bever Holding voorziet deze doelstelling te verwezenlijken enerzijds door de projecten in haar vastgoedportefeuille uit te ontwikkelen en daarmee meerwaarde te realiseren en ander-

zijds door te streven naar de verwerving van renderend (bestaand) vastgoed teneinde een positieve kasstroom te genereren.

Bij ontwikkeling van de vastgoedportefeuille zal per project worden gezien of dit wordt toegevoegd aan het vastgoed in exploitatie, dan wel verkocht wordt aan derden.

Acquisitiebeleid

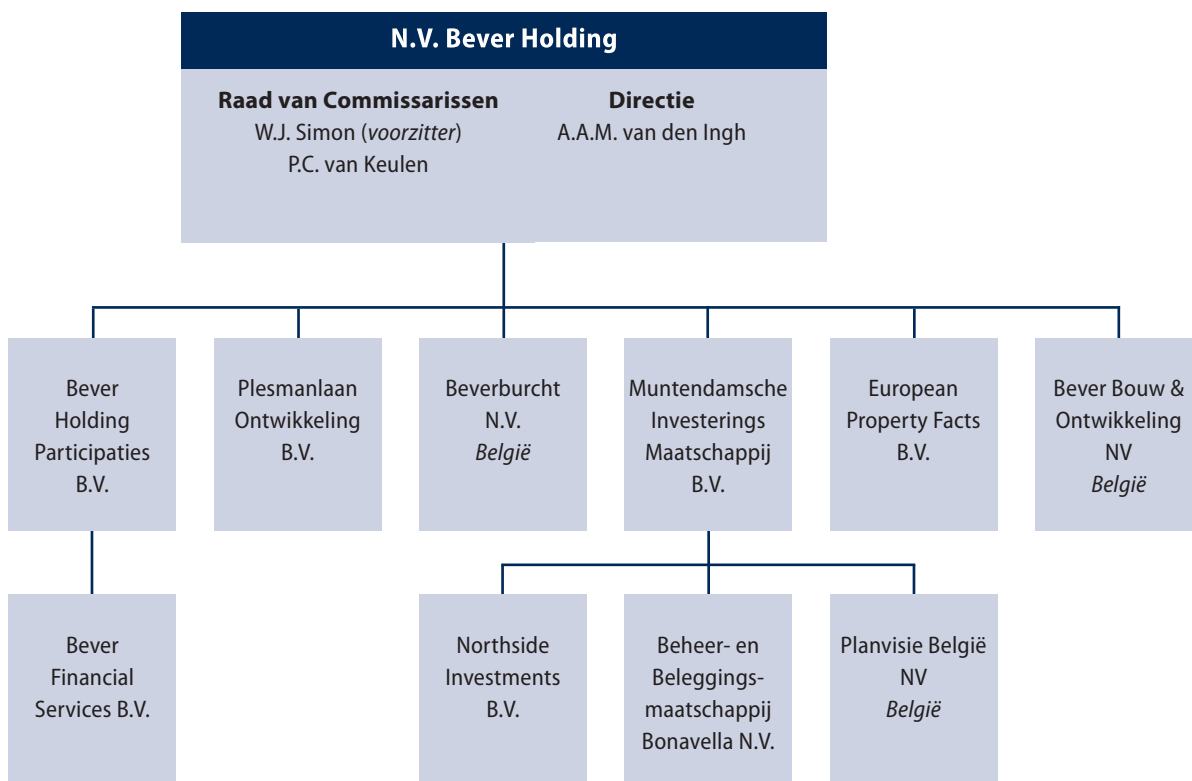
In haar acquisitiebeleid hanteert Bever Holding een aantal vastgestelde criteria. De criteria die als uitgangspunt bij de beoordeling gehanteerd worden zijn o.a. de locatie, de actuele marktomstandigheden, het risico/

rendementsprofiel en de vermogensverhoudingen. Bij elke acquisitiemogelijkheid zal de afweging gemaakt worden of de aankoop som gedeeltelijk in nieuw uit te geven aandelen Bever Holding kan worden voldaan.

Structuur

Bever heeft thans zeven Nederlandse en drie Belgische dochtermaatschappijen. De diverse projecten zijn voor

een belangrijk deel ondergebracht in de dochtermaatschappijen.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarrekening en decharge

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarrapport 2009 voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het jaarrapport is opgemaakt door de directie. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de jaarrekening en het verslag van de directie een goede basis vormen voor de verantwoording die de directie aflegt voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht op het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de externe accountant de financiële informatie heeft ontvangen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van

de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. Met Deloitte Accountants B.V. is de financiële rapportage over 2009 besproken.

De jaarrekening is door Deloitte Accountants B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De goedkeurende accountantsverklaring is in dit jaarrapport opgenomen op pagina 68. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de externe accountant ten opzichte van Bever Holding onafhankelijk was. De Raad van Commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid en aan de Raad van Commissarissen voor het uitgeoefende toezicht op dit beleid.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De heer E.A. van den Brandhof is per 31 augustus 2009 afgetreden als commissaris van de Vennootschap.

De Raad van Commissarissen bestaat thans uit twee leden. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Zij kunnen zich na deze periode beschikbaar stellen voor een tweede periode.

Personalia Raad van Commissarissen

W.J. Simon (1951), voorzitter

De heer W.J. Simon is als lid van de Raad van Commissarissen benoemd op 5 oktober 2006 voor een periode van vier jaar.

Voormalige functies: managementfuncties bij Kredietbank N.V., Citibank London en Generale Bank/Fortis; adviseur van NIB Capital B.V.; directeur van IMC Holding B.V.; chairman van Bank Oyens & van Eeghen B.V.

Huidige functies: business development manager en partner voor Investment Boutique Redi & Partners Ltd. en commissaris bij Playlogic Entertainment Incorporated.

Nationaliteit: Belgische.

P.C. van Keulen (1951)

De heer P.C. van Keulen is als lid van de Raad van Commissarissen benoemd op 6 februari 2007 voor een periode van vier jaar.

Voormalige functies: partner bij Wallast accountants en belastingadviseurs.

Huidige functies: directeur van B.V. Generale Trust Compagnie te Delft en directeur van Burlington B.V. te Hillegom. Als directeur van B.V. Generale Trust Compagnie heeft de heer Van Keulen de directie gevoerd over een aantal vastgoed- en projectontwikkelingvennootschappen.

De heer Van Keulen is sinds het begin van de jaren '70 ook privé actief als belegger in vastgoed en heeft daarnaast tal van bestuurlijke en/of adviserende functies in verenigings-, stichtings- en kerkenwerk bekleed.

Nationaliteit: Nederlandse.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Reglement van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kent een reglement, waarin de taken en werkwijze van de raad en zijn omgang met de directie en de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn vastgelegd. Het reglement van de Raad van Commissarissen is gepubliceerd op de website van Bever Holding.

Gezien de omvang van de onderneming kent de Raad van Commissarissen geen bijzondere commissies. In dit kader is het wel noodzakelijk dat de taken die normaal gesproken door een dergelijke commissie vervuld worden door

de raad als geheel worden vervuld. In aansluiting op het Koninklijk Besluit (Staatsblad 2008, 323) audit commissie 2008 is de Raad van Commissarissen in het verslagjaar aangewezen de taken van de audit commissie uit te voeren. Het betreft hier op hoofdlijnen toezicht op het bestuur ter zake de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, externe financiële informatieverschaffing, naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met laatstgenoemde.

Profiel van de Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen waarborgt dat de Raad zijn taak naar behoren kan vervullen (Principe III.3 van de Corporate Governance Code). Daarbij dienen alle commissarissen het totale beleid van de onderneming op hoofdlijnen te kunnen beoordelen. Daarnaast dient iedere commissaris te beschikken over specifieke

deskundigheden. De vereiste deskundigheden zijn opgenomen in de profielschets van de Raad van Commissarissen die is gepubliceerd op de website van de Vennootschap. De Raad van Commissarissen verklaart dat al zijn leden onafhankelijk zijn als bedoeld in de Nederlandse Corporate Governance (principe III 2.2).

Het rooster van aftreden ziet er voor de komende jaren als volgt uit:

Rooster van aftreden	
De heer W.J. Simon, voorzitter	2010
De heer P.C. van Keulen	2011

Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Bever Holding heeft in 2009 vier keer regulier vergaderd. Aan deze vergaderingen is door de directieleden deelgenomen. Tevens heeft de raad vergaderd in afwezigheid van de directie. De heer Van den Brandhof is bij één vergadering niet aanwezig geweest tijdens zijn fungeren.

In de vergaderingen zijn ter sprake gekomen beoogde aankopen van vastgoedobjecten, de strategie, de algemene gang van zaken, de risicoproblematiek, de financiële positie van de onderneming, openbare publicaties, structuur van de raad, het functioneren van de directie, de accountant, het functioneren van de raad, corporate

governance en andere relevante zaken. Voorts zijn in de reguliere vergaderingen eveneens de onderwerpen aan de orde geweest die vallen binnen de taak van een audit-commissie.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de verslagen van de externe accountant en heeft deze stukken besproken met de directie en accountant. De raad is telkens door de directie van goede informatie voorzien, zodat de Raad van Commissarissen haar toezichthoudende taak naar behoren heeft kunnen uitoefenen.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Corporate governance

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan een transparante structuur, helder beleid en het afleggen van verantwoording aan de aandeelhouders. Op basis van de herziene Corporate Governance Code (commissie "Frijns") die sinds het verslagjaar van toepassing is, is nagegaan of Bever Holding voldoet aan alle best practice bepalingen. De Raad van Commissarissen en de directie zijn van mening dat de

Corporate Governance huishouding van Bever Holding op orde is. Een overzicht van de best practice bepalingen en de wijze waarop Bever Holding aan deze bepalingen voldoet, is op de website van de Vennootschap geplaatst en terug te vinden op pagina 18 van het jaarrapport.

Externe accountant

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de externe accountant de financiële informatie heeft ontvangen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. De externe accountant was aanwezig bij de jaarlijkse algemene vergadering op 26 mei 2009. De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2009 en aan de hand van een rapportage van de directie de relatie met de externe

accountant beoordeeld. Gezien de goede ervaringen die de raad met de externe accountant heeft ziet de Raad van Commissarissen geen aanleiding om aandeelhouders voor te stellen om van externe accountant te wisselen. De aandeelhoudersvergadering wordt voorgesteld om Deloitte Accountants B.V. wederom te benoemen tot externe accountant, verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening 2010 van Bever Holding.

Tot slot

De Raad van Commissarissen constateert dat het gewenste resultaat is uitgebleven en dat een aantal van de eerder geformuleerde doelstellingen niet is behaald hetgeen zij betreurt. Zij is zich er echter terdege van bewust dat, evenals in 2008, sprake was van buitengewone marktomstandigheden waarmee Bever Holding te maken had.

De Raad van Commissarissen spreekt zijn dank uit aan de directie en haar medewerkers voor hun inzet en loyaliteit. Voorts wil de Raad van Commissarissen de heren E.A. van den Brandhof en de heer A.M. van Eerden danken voor hun betrokkenheid bij de Vennootschap.

Wassenaar, 29 april 2010
W.J. Simon, voorzitter

Verslag van de directie

Directie

Per 30 september 2009 is het dienstverband met de heer A.M. van Eerden als bestuurder beëindigd. De directie

bestaat thans uit een lid in de persoon van de heer A.A.M. van den Ingh (1954) die benoemd is voor onbepaalde tijd.

A.A.M. van den Ingh (1954)

De heer Van den Ingh is in 1976 als directiesecretaris in dienst getreden bij Noorlander Bouw B.V., een middelgrote bouwonderneming te Leiderdorp. Vanaf 1980 was de heer Van den Ingh eerst als projectleider en vervolgens als directeur in dienst bij Het Hollandsche Huys Leiden B.V. en als zodanig betrokken bij de aankoop, renovatie en verkoop van onroerend goed in Leiden.

In 1987 trad hij vervolgens in dienst als projectontwikkelaar bij Bouwmaatschappij Marel B.V. te Katwijk, waar hij onder meer middels een aantal grotere grondacquisities een aanzienlijke bouwproductie realiseerde. Voorts was de heer Van den Ingh van 1994 tot 1998 directeur bij European Property Facts B.V. in Den Haag waar hij werkte aan de ont-

wikkeling en realisatie van vastgoedprojecten. Sinds 1999 was de heer Van den Ingh, zowel voor eigen rekening als voor derden, als adviseur/ontwikkelaar werkzaam in vastgoed en is in die hoedanigheid sinds 2004 directeur van Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Oegstgeest.

Leden van de directie worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op basis van een niet bindende voordracht van de Raad van Commissarissen. De benoeming is niet gebonden aan een maximum periode van vier jaar zoals vastgelegd in de beginselen van de Nederlandse Corporate Governance Code best practice bepaling II.1.1, aangezien Bever Holding het van belang acht dat de ervaring behouden blijft voor de onderneming.

Gang van Zaken 2009

2009 was voor Bever Holding wederom een moeilijk jaar. Vastgoedontwikkeling werd in deze markt niet of nauwelijks gefinancierd en marktprijzen vertoonden een dalende tendens. Een direct gevolg daarvan is dat ontwikkelingsprojecten niet van de grond kwamen of vertraging opliepen.

Opbrengsten uit operationele activiteiten zijn in 2009 dan ook praktisch uitgebleven. Daar tegenover stonden wel de jaarlijkse lasten. Het jaar is uiteindelijk afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 3,6 miljoen negatief.

Dat deze situatie heeft geresulteerd in een zware druk op de liquiditeitspositie is evident. Om deze tekorten te kunnen ondervangen is in 2009 een verkoopprogramma gestart voor de verkoop van kleine niet-strategische objecten in België en Nederland. Dit heeft geresulteerd in een tweetal vastgoedverkoop die een vrij beschikbare cash flow hebben opgeleverd van ca. EUR 1 miljoen. Voorts heeft Bever Holding voor ca. EUR 3,3 miljoen aan aflossingen ontvangen op door haar aan partijen buiten concernverband verstrekte leningen.

Positief daarentegen is dat Bever Holding er in is geslaagd de juridische procedures met aannemersbedrijf Regiobouw ter zake de teruglevering van de projecten gelegen aan de Lakenblekerstraat te Aalsmeer en het Stationsplein te Leiden in der minne te regelen. Hiermee komt een einde aan een juridisch geschil dat ruim 5 jaar heeft geduurd.

Met een betaling aan Regiobouw van EUR 1,5 miljoen, die is verantwoord onder de schadevergoeding, als bijdrage in de door Regiobouw gemaakte kosten is Bever Holding in staat gesteld gebruik te maken van haar hypothecaire vorderingen en heeft zij per 29 december 2009 weer de beschikking over de volle eigendom van genoemde projecten.

In het verslagjaar bedroeg het resultaat voor belastingen EUR 5,3 miljoen negatief en na belastingen EUR 3,6 miljoen negatief.

Dit resultaat is beïnvloed, enerzijds door een éénmalige last van EUR 1,5 miljoen verantwoord onder de schadevergoeding, als gevolg van een vergoeding die aan Regiobouw werd betaald ter zake van het project Stationsplein te Leiden. Anderzijds werd onder de

rentebaten een extra bate genoten van EUR 2,88 miljoen uit hoofde van wettelijke rente die in rekening is gebracht over de vordering van Bever Holding op Regiobouw over de periode 2005 t/m 2009. Door dit laatste was er sprake van een netto financieringsopbrengst van EUR 1,64 miljoen.

Op basis van een hertaxatie en impairment analyse is de vastgoedportefeuille opnieuw gewaardeerd. Dit heeft geresulteerd in een negatief herwaarderingsre-

sultaat van EUR 4.025.000 en een bijzondere waardevermindering van EUR 515.000.

Op basis van externe taxaties is een waardetoeename van voorraad vastgoed ter grootte van EUR 2,44 miljoen niet verantwoord in het resultaat daar dit krachtens IAS 2 niet is toegestaan.

De overige lasten bedroegen in het verslagjaar EUR 1,57 miljoen.

Vreemd vermogen

Eind december 2009 beliepen de bancaire leningen ca. EUR 30,7 miljoen. Deze leningen zijn allemaal afgesloten tegen een variabel rentepercentage en zijn met uitzonde-

ring van een drietal financieringen van totaal EUR 8,3 miljoen kortlopend. Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedraagt ca. 4 %.

Eigen Vermogen

Als gevolg van het geleden verlies in het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2009 EUR 82,9 miljoen bij een balanstotaal van EUR 149,7 miljoen. Bever Holding hanteert als richtlijn voor de lange termijn een sol-

vabiliteit van 50% waaraan ruimschoots wordt voldaan. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen, onder aftrek van de ingekochte aandelen, per 31 december 2009 bedroeg EUR 4,88.

Activiteiten

Ten aanzien van de voortgang in de diverse projecten is voor Bever Holding vooral van belang de voortgang in de ontwikkeling van de grondposities in Noordwijk aan Zee. Daarbij zijn door Bever Holding ontwikkelingsmodellen voor de diverse locaties aan het gemeentebestuur gepresenteerd, welke met enthousiasme zijn ontvangen. Vervolgens zijn op basis van deze modellen bebouwingsvlakken in de eind 2009 vastgestelde "Integrale Visie" opgenomen. In 2010 kan verder gewerkt worden aan de stedenbouwkundige en architectonische planvorming om vervolgens onderdeel uit te gaan maken van een nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

In het najaar is met succes gewerkt aan de oplossing van de diverse procedures met de aannemer betreffende het project aan het Stationsplein te Leiden, waardoor dit object en de bouwgrond ten behoeve van een hotelontwikkeling in Aalsmeer nog voor het einde van het verslagjaar terug in de portefeuille zijn gekomen.

Inmiddels heeft de gemeente Leiden in het 1e kwartaal van 2010 het project Stationsplein en het aangrenzende voormalige kantoorgebouw op de hoek van het Schuttersveld aangekocht, waardoor de liquiditeitspositie van Bever Holding met ruim EUR 16 miljoen aanmerkelijk is verbeterd.

Aan het einde van het jaar is Bever Holding er in geslaagd in Sint-Martens-Latem een perceel aan te kopen gelegen tussen twee reeds in haar eigendom verblijvende percelen, zodat hier een integrale appartementsontwikkeling mogelijk wordt.

Als gevolg van de marktsituatie zullen een aantal vastgoedprojecten niet worden uitontwikkeld, doch worden aangehouden als belegging. Deze projecten zullen op termijn worden verkocht.

Verslag van de directie

Vooruitzichten 2010

Verkoop van 2 objecten in Leiden aan het Stationsplein en Schuttersveld zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de liquiditeitspositie. Vanuit deze positie zijn er mogelijkheden om enerzijds cash flow te genereren door de aankoop van verhuurde vastgoedbeleggingen en anderzijds de bouw van projecten te realiseren waarmee op termijn eveneens cash flow kan worden gegenereerd.

Door het wederom in eigendom verkrijgen van het project Aalsmeer, verwacht Bever Holding haar positie verbeterd te hebben in de procedure met de gemeente

over de ingetrokken bouwvergunning voor een gecombineerde hotel- en kantoorontwikkeling.

Het ontwikkelingsproces in Noordwijk wordt op de ingeslagen weg voortgezet. Vanuit de in 2009 unaniem door de gemeenteraad van Noordwijk vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie kunnen de beoogde ontwikkelingen op de grondposities van Bever Holding verder gestalte krijgen. Het draagvlak voor de realisatie zal vervolgens middels een bestemmingsplanprocedure tot stand moeten komen.

Algemene economische situatie

Nederland had in het verslagjaar te maken met een terugval van het BBP van 4%. Dit is de grootste naoorlogse krimp ooit gemeten door het CBS.

De meeste bestedingscategorieën hebben hier aan bijgedragen, met uitzondering van de overheidsconsumptie. Vooral de consumptie van huishoudens, in met name duurzame consumptiegoederen, bleef uit. Ook de categorie investeringen heeft het slecht gedaan.

Het ging slecht met de woningbouw en met de bouw van kantoren en winkels, nieuwe opdrachten bleven uit. Deze categorieën samen maken ongeveer 60 % van alle investeringen uit. Dat verklaart dat de investeringen duidelijk zijn achtergebleven.

De eerdere verwachtingen ter zake van de terugval in de werkgelegenheid zijn uitgebleven. De daling van de werkgelegenheid bleef in 2009 beperkt tot 1%. Dit laat zich echter wellicht verklaren door het feit dat de ontwikkeling van de economie altijd vertraagd doorwerkt in de werkgelegenheid. In vergelijking tot de andere landen van de Europese Unie blijft het werkloosheidspercentage in Nederland van 5,5% overigens bijzonder laag.

De inflatie is in 2009 gemiddeld uitgekomen op 1,2%. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met een gemiddelde daling van de energieprijzen over 2009. Tegen het einde van 2009 was echter sprake van een stijging van de inflatie, mede als gevolg van wederom stijgende benzineprijzen.

De renteontwikkeling, die afhankelijk is van de economische groei en de inflatie, liet een overeenkomstig beeld zien. Sinds het begin van het verslagjaar daalde de Euribor-rente tot een absoluut dieptepunt in oktober tot 0,74%, waarna deze zich stabiliseerde in het vierde kwartaal.

De kapitaalmarktrente liet eveneens een dalende tendens zien naar 3,4% in december.

Dat in het laatste kwartaal van 2009 een licht herstel van de economie is ingezet is hoopvol. Dit is voor een belangrijk deel het gevolg van een aantrekkende export naar voornamelijk Aziatische groei-economieën, zoals China en Maleisië. Of deze ontwikkeling voldoende zal zijn om de economische groei in 2010 voldoende positief te beïnvloeden is echter zeer de vraag. Nog steeds is het vertrouwen van consumenten minimaal ondanks dat het financieel vermogen weer toeneemt. De verwachte verdere daling van de werkgelegenheid en vermindering van de koopkracht in 2010 versterken het gevoel van onzekerheid. Ook in 2010 gaat de Nederlandse overheid door met het stimuleren. Hiervan zal echter weinig extra positieve invloed op het tempo van de economische groei uitgaan omdat deze stimulans ruwweg dezelfde omvang zal hebben als die in het verslagjaar. Het CPB gaat vooralsnog in haar ramingen uit van een economische groei in 2010 van 1,5% en een werkloosheidspercentage van 6,5%.

De woningmarkt

Nederland

Volgens de NVM werden er in het laatste kwartaal van 2009 4,8% meer woningen verkocht dan in het kwartaal daarvoor. Dit is voornamelijk het gevolg van de toegenomen verkoop van appartementen. De woningmarkt lijkt daarmee langzaam te verbeteren na een moeilijk jaar. Het niveau van 2008 is echter in 2009 lang niet gehaald. Werden er in 2008 nog 182.000 woningen verkocht, in

2009 bleef de verkoop beperkt tot 125.000 woningen. De prijsdaling voor 2009 is uitgekomen op 2%.

De NVM verwacht voor 2010 een verdere stabilisatie van de woningmarkt met een 15% stijging in verkopen ten opzichte van 2009 en een neutraal prijsniveau. Dit geldt overigens niet voor woningen in het hogere segment waar verdere neerwaartse prijscorrecties worden verwacht.

België

Ook België had in het verslagjaar te maken met economische tegenwind. Wederom daalde het consumentenvertrouwen in december 2009 sterk. Ook de werkloosheid bleef stijgen en overschreed in oktober de 8%. Alleen de inflatie was een positieve indicator. In november was deze 0% en in december was deze 0,26%.

Volgens ERA, het grootste netwerk van vastgoedmakelaars in België (115 kantoren), zijn de woningprijzen in

2009 tegen alle verwachtingen in, toch nog gestegen. In de Barometer, een jaarlijkse analyse van de Belgische vastgoedmarkt, publiceerde ERA een prijsstijging van 1,2% voor wat betreft de verkoopprijs van huizen en 0,4% voor de verkoopprijs van appartementen. De gemiddelde verkoopprijs voor een huis bedroeg in 2009 EUR 206.633 en EUR 163.756 voor een appartement. De gemiddelde verkooptijd van huizen en appartementen is ten opzichte van 2008 toegenomen met respectievelijk 17 dagen en één maand.

Het aandeel Bever Holding

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285378. In 2009 kwam er op 85 handelsdagen een koers tot stand waarbij dagelijks gemiddeld 112 aandelen werden verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2009 EUR 5,59 en de laagste koers was EUR 3,96. De slotkoers op 31 december 2009 was EUR 3,97.

Per ultimo van het verslagjaar bedraagt het totaal aantal uitstaande aandelen 17.057.549.

De directie streeft naar een grotere handelbaarheid van het aandeel Bever Holding en een bredere verspreiding van het aandelenbezit. Zij verwacht dit te bereiken middels uitgifte van nieuwe aandelen als onderdeel van toekomstige acquisities. In de statuten van Bever Holding zijn geen beschermingsmaatregelen voorzien tegen een overname van de zeggenschap over de Vennootschap.

Dividend

Er zal aan de Vergadering van Aandeelhouders worden voorgesteld om het negatieve resultaat ten laste te brengen van het eigen vermogen. Het beleid van Bever Holding is erop gericht om de toekomstige resultaten aan te wenden voor de groei en verdere ontwikkeling van de onderneming.

Het dividendbeleid zal echter regelmatig opnieuw worden getoetst aan de doelstellingen zoals acquisitiemogelijkheden, liquiditeitsbehoeften, financiële resultaten etc.

Personeel en Organisatie

Personeel

Het personeelsbestand is in het verslagjaar gewijzigd en bestaat per ultimo boekjaar uit 3 personen.

Beloning bestuur

In overeenstemming met de statuten van Bever Holding wordt het beloningsbeleid van de directie en de Raad van Commissarissen vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De beloning voor de directie is vastgesteld op een vast salaris.

Raad van Commissarissen	
EUR	
W.J. Simon (voorzitter)	35.000
E.A. van den Brandhof (tot 31-8-2009)	-
P.C. van Keulen	30.000
Directie	
A.M. van Eerden (30-9-2009)	93.750
A.A.M. van den Ingh	125.000

Pensioenregeling

Er is geen regeling overeengekomen.

Ontslagregeling

De bestaande arbeidscontracten met de directieleden kennen opzegtermijnen van drie maanden. Er is geen ontslagvergoeding overeengekomen.

Aandelenbelangen van bestuurders

De heer E.A. van den Brandhof, commissaris van de Vennootschap tot 31 augustus 2009, heeft in het kader van de WMZ, 2A, een melding gedaan van een belang van 697.653 aandelen. Dit belang vertegenwoordigt een

percentage van 4,09%. Dit belang is door de heer Van den Brandhof aangekocht in 2006 en dient als lange-termijnbelegging in de Vennootschap.

Mogelijke tegenstrijdige belangen

Op 19 maart 2007 heeft Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., een dochtermaatschappij van Bever Holding, aan Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap waarvan de aandelen worden gehouden door de heer A.A.M. van den Ingh, directeur N.V. Bever Holding, een financiering verstrekt van EUR 526.852 voor de verwerving van een vastgoedobject aan de Schoolstraat te Noordwijk aan Zee, dat deel uitmaakt van de vastgoedportefeuille. Deze financiering is gesecu-

reerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op het object en draagt een marktconforme rente van 4% per jaar. Deze transactie is voorgelegd aan en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld is dat deze transactie niet conflicteert met de, in artikel 6 van de Gedragscode N.V. Bever Holding genoemde, tegenstrijdigheid van belangen. Tevens is voldaan aan best practice bepalingen II.3.2 tot en met II.3.4.

Duurzaam ondernemen

Bever Holding streeft er naar duurzaam te ondernemen. Er wordt aandacht besteed aan milieu, arbeidsverhoudingen en ethiek. In haar vastgoedontwikkelingen worden milieuaspecten door Bever Holding zorgvuldig afgewogen. Het is de visie van Bever Holding dat een duurzame ontwikkeling bijdraagt aan de waarde van de projecten en de beleving hierbij van de uiteindelijke gebruikers van onze projecten.

Als opdrachtgever aan bouwondernemingen en als partner betrokken bij de ontwikkeling van onze projecten waarbij onze projecten beeldbepalend zijn voor de omgeving waarin zij ontwikkeld worden, kent Bever Holding haar verantwoordelijkheden. Het is daarom vanzelfsprekend dat Bever Holding zich houdt aan algemeen aanvaarde maatschappelijke normen en waarden en aan lokale wetten en regels.

Risicomanagement

Risico's gerelateerd aan de strategische doelstellingen

Bever Holding voert een actief beleid op het terrein van het in kaart brengen van de risico's die met het beleggen in en ontwikkelen van vastgoed gepaard gaan. Ten aanzien van de ontwikkelingsrisico's is het risicobeheer van de kosten ten opzichte van de toegekende budgetten vastgelegd in een werkplan dat jaarlijks besproken wordt met de Raad van Commissarissen en opnieuw wordt vastgesteld.

Daarnaast omvat het werkplan onder meer strategische risico's (invloeden op voorziene planontwikkeling), calamiteitenrisico's (verzekeringen), (her)financierings- en renterisico's, compliance risico's (toezichthoudende

instanties), vergunningsrisico's, juridische en fiscale risico's etc.

De omvang van de organisatie van Bever Holding is beperkt. Ten aanzien van het financiële verslaggeving-risico is de directie van mening dat de opzet van de risicobeheersings- en controlesystemen een redelijke mate van zekerheid geeft dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat. Daarnaast is de directie van mening dat er geen aanwijzingen zijn dat deze risicobeheersings- en controlesystemen gedurende het verslagjaar niet naar behoren hebben gewerkt en dat er geen indicaties zijn dat deze in het lopend jaar niet naar behoren zullen werken.

Corporate Governance

De Raad van Commissarissen en de directie zijn verantwoordelijk voor de corporate governance structuur van de Vennootschap en de naleving daarvan. Op basis van de herziene Corporate Governance Code (commissie "Frijns") die sinds het verslagjaar van toepassing is, is nagegaan of Bever Holding voldoet aan alle best practice bepalingen. De Raad van Commissarissen en de directie zijn van mening dat de corporate governance huishouding van Bever Holding op orde is. Een overzicht van de best practice bepalingen en de wijze waarop Bever Holding aan deze bepalingen voldoet, is op de website van de Vennootschap geplaatst.

De Raad van Commissarissen en de directie onderschrijven de principes en best practice bepalingen van de Nederlandse corporate governance code (Code). Momenteel wijkt Bever Holding op een aantal punten inhoudelijk (gedeeltelijk) af van de in de Code geformuleerde principes en best practice bepalingen, het gaat daarbij om de volgende bepalingen:

- *Benoeming van een directeur voor een periode van maximaal 4 jaar (art. II.1.1)*

De benoeming van de leden van de directie is niet gebonden aan een bepaalde termijn. Bever Holding acht het van belang dat de ervaring behouden wordt voor de onderneming en vindt het daarom niet van belang om leden van de directie na vier jaar af te laten treden. Bovendien kunnen leden van de directie te allen tijde door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ontslagen worden.

- *Een bestuurder houdt niet meer dan twee commissariaten bij beursvennootschappen (art II.1.8)*

Bever Holding kiest voor een kwalitatieve benadering voor het aangaan van commissariaten door leden van de directie, die uitsluitend na overleg met en goedkeuring van de Raad van Commissarissen commissariaten zullen aanvaarden bij andere (beursgenoteerde) vennootschappen. De Raad van Commissarissen beoordeelt de wenselijkheid en verenigbaarheid van het aan de orde zijnde commissariaat met de functie bij Bever Holding.

- *De maximale ontslagvergoeding bij onvrijwillig ontslag (art. II.2.8)*

Ten aanzien van ontslagvergoedingen van leden van de directie hanteert Bever Holding de uitgangspun-

ten zoals die zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomsten en laat zij zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving op dit gebied. Indien de wetgeving wijzigt zal Bever Holding beoordelen of aanpassing van de arbeidsovereenkomsten mogelijk en noodzakelijk is. Vooralsnog genieten de leden van de directie arbeidsrechtelijke rechtsbescherming zoals iedere werknemer.

De bepalingen van de Code met betrekking tot hoogte en samenstelling van de bezoldiging van de directie en de openbaarmaking daarvan worden onderschreven.

De Raad van Commissarissen stelt een voorstel op voor het bezoldigingsbeleid van de Vennootschap. Dit bezoldigingsbeleid wordt ter vaststelling aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorgelegd. De bezoldiging van de directie wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen binnen het kader van het bezoldigingsbeleid.

De Vennootschap kent geen aandelen- of optieplannen. Concrete gedachten over invoering van dergelijke plannen zijn er momenteel niet. Mocht tot invoering worden overgegaan dan zal de Code gevolgd worden. Principes en best practice bepalingen met betrekking tot tegenstrijdige belangen worden onderschreven.

Organisatiestructuur N.V. Bever Holding

Bever Holding is de moedermaatschappij van een aantal dochtermaatschappijen. In Nederland kent Bever Holding een zevental dochters en in België drie. Bever Holding wordt bestuurd door een directie en heeft een onafhankelijk toezichtorgaan in de Raad van

Commissarissen. Het bestuur van de Nederlandse dochters wordt gevormd door Bever Holding en het bestuur van de Belgische dochters wordt ingevuld door Bever Holding Participaties B.V.

Zie voor de structuur het overzicht op bladzijde 8.

Directie

Bever Holding wordt vertegenwoordigd door haar statutaire directie. De directie is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding binnen een met de Raad van Commissarissen afgestemd kader. De directie draagt zorg voor een adequate informatieverstrekking aan de Raad van Commissarissen en zij legt de doelstellingen,

financieel en operationeel en de strategie ter goedkeuring voor aan deze raad.

De statutaire directie, de manager financiële zaken en de vennootschapssecretaresse vormen samen het managementteam. De directie is verantwoordelijk voor het beschikken over volledige en juiste informatie.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Bever Holding bestaat sinds 31 augustus 2009 uit 2 personen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het dagelijks beleid van de directie en zij staat de directie met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van haar taak naar het belang van Bever Holding; de Raad van Commissarissen weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij Bever Holding betrokkenen, zoals de aandeelhouders, af. De Raad van Commissarissen is zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar functioneren. Bever Holding stelt de Raad van Commissarissen de benodigde middelen voor het uitoefenen van haar taak ter beschikking. De taken van de Raad van Commissarissen bestaan ondermeer uit:

- Het houden van toezicht op en het adviseren en controleren van de directie omtrent het behalen van de doelstellingen van de Vennootschap, de werking van het interne risicobeheerssysteem, de strategie en de ondernemingsrisico's;
- Het zorg dragen voor en handhaven van de corporate governance structuur van de Vennootschap;
- Het, de directie gehoord, benoemen van de externe accountant van de Vennootschap;

- Het selecteren en voordragen ter benoeming aan de algemene vergadering van aandeelhouders van leden van de directie van de Vennootschap;
- Bezoldigingsbeleid voor leden van de directie, het vaststellen van de bezoldiging en de contractuele arbeidsvoorwaarden van de leden van de directie;
- Het voorbereiden van benoeming van commissarissen en het selecteren van nieuwe commissarissen;
- Het opstellen, analyseren en beoordelen van de profielschets van de samenstelling van de RvC;
- Het beoordelen en evalueren van het functioneren van de directie en de RvC.

Alle commissarissen gelden als onafhankelijk zoals bedoeld in best practice bepaling III.2.1.

De Raad van Commissarissen zal jaarlijks na afloop van het boekjaar van de Vennootschap een verslag over het functioneren en de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen opstellen en publiceren. Voor een volledig overzicht van de taken van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het door de Raad van Commissarissen opgestelde reglement, te lezen op www.beverholding.nl.

Aandeelhouders, algemene vergadering van aandeelhouders en stemrecht

De principes van best practice bepalingen met betrekking tot aandeelhouders worden onderschreven. Bever Holding kent geen stemrechtbeperkende bepalingen. Voor elk aandeel kan één stem worden uitgebracht.

De leden van de Raad van Commissarissen en de directie worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op voordracht van de Raad van Commissarissen. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kan de voordracht van de Raad van Commissarissen afwijzen met als gevolg dat de Raad van Commissarissen een nieuwe voordracht moet maken.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kan de gehele Raad van Commissarissen en directie ontslaan. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt de bezoldiging van de commissarissen en de directie vast. Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Bever Holding wordt een toelichting gegeven op de gang van zaken en wordt de algemene vergade-

ring goedkeuring gevraagd voor bij de wet en statuten vastgestelde onderwerpen. Directie en Raad van Commissarissen verstrekken de Algemene Vergadering van Aandeelhouders alle verlangde informatie, tenzij een zwaarwichtig belang zich daartegen verzet. Bever Holding maakt de vergadering bekend door plaatsing van een oproepingsadvertentie in de Officiële Prijscourant van Euronext en tenminste in één in Nederland landelijk verspreid dagblad. De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden na afloop van de vergadering ter beschikking gesteld via de corporate website.

Met betrekking tot informatieverstrekking als vermeld in principe IV.3 wordt opgemerkt dat dit principe wordt onderschreven. De Raad van Commissarissen en de raad van bestuur zijn van mening dat gelijke informatieverstrekking aan beleggers van groot belang is en streven dit na.

Financiële rapportage en externe accountant

De principes van best practice bepalingen met betrekking tot de financiële verslaglegging worden onderschreven. De directie is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de financiële rapportages. De externe accountant wordt ook betrokken bij de inhoud en publicatie van de jaarrekening en

de daarop betrekking hebbende persberichten.

De principes van best practice bepalingen met betrekking tot de rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant worden eveneens onderschreven.

Gedragscode en klokkenluidersreglement

Bever Holding heeft een gedragscode opgesteld die van toepassing is op alle medewerkers en de directie. Tevens is een klokkenluidersreglement van toepassing.

De teksten van deze regelingen zijn gepubliceerd op www.beverholding.nl.

Beschikbaarheid corporate governance documenten

Bever Holding heeft de documenten die bepalend zijn voor de corporate governance structuur, zoals de gedragscode, het reglement van de Raad van

Commissarissen, klokkenluidersregeling etc. beschikbaar gesteld op haar website www.beverholding.nl.

Getrouwheidsverklaring

In overeenstemming met de transparantierichtlijn van de Europese Unie, als vervat in artikel 5.25d van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de directie dat voor zover haar bekend:

- Het directieverslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van Bever Holding en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel jaarverslag zijn opgenomen;
- Het financieel jaarverslag een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van Bever Holding en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen;
- De wezenlijke risico's waarmee Bever Holding wordt geconfronteerd in dit verslag zijn beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's wordt verwezen naar het hiervoorgaande hoofdstuk "Risicomanagement".

De Directie, 29 april 2010

Jaarrekening

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

<i>Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009</i>					
(EUR x 1.000)	Toelichting		2009		2008
Opbrengsten uit vastgoed beleggingen					
Netto huuropbrengsten		30		45	
Herwaarderingsresultaat	7/8	(4.025)		(5.813)	
Ongerealiseerd transactieresultaat	7	645		-	
Totale opbrengsten uit vastgoed beleggingen			(3.350)		(5.768)
Bijzondere waardevermindering vastgoed	11	(515)		(9.790)	
Exploitatiekosten	1	(31)		(74)	
Schadevergoeding	2	(1.500)		-	
Overige opbrengsten		-		20	
Netto opbrengsten			(2.046)		(9.844)
Lasten					
Lonen en salarissen	3	(553)		(599)	
Afschrijvingen		(73)		(104)	
Overige algemene kosten	4	(948)		(869)	
Totale lasten			(1.574)		(1.572)
Bedrijfsresultaat			(6.970)		(17.184)
Financiële opbrengsten	5	3.194		492	
Financiële kosten	5	(1.553)		(2.254)	
Netto financieringskosten			1.641		(1.762)
Resultaat voor belastingen			(5.329)		(18.946)
Vennootschapsbelasting	6		1.666		5.482
Resultaat na belastingen			(3.663)		(13.464)
Per aandeel (x EUR 1)					
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			(0,21)		(0,79)
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			(0,21)		(0,79)

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2009

(EUR x 1.000)	Toelichting		2009		2008
Resultaat na belastingen			(3.663)		(13.464)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen		-		-	
Omrekeningsverschillen netto-investeringen		-		-	
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat		-		-	
Overig totaalresultaat			-		-
Totaal resultaat			(3.663)		(13.464)
Toekomend aan: Aandeelhouders NV Bever Holding		(3.663)		(13.464)	
Minderheidsbelangen		-	(3.663)	-	(13.464)
Per aandeel (x EUR 1)					
Totaal resultaat toekomend aan aandeelhouders NV Bever Holding			(0,21)		(0,79)

Jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2009

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2009		31.12.2008
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	7	73.880		52.680	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	8	37.195		38.979	
Materiële vaste activa	9	424		497	
Actieve belastinglatenties	10	9.946		9.437	
			121.445		101.593
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	11	23.606		25.580	
Debiteuren		9		9	
Belastingen en sociale premies		51		33	
Vorderingen op gerelateerde partijen		3.829		6.866	
Overige vorderingen en overlopende aktiva	12	241		19.282	
			27.736		51.770
Liquide middelen	13		498		222
Totale activa			149.679		153.585

Geconsolideerde balans per 31 december 2009

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2009		31.12.2008
Passief					
Eigen vermogen	14				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.713		33.713	
Overige reserves		33.269		46.733	
Onverdeeld resultaat		(3.663)		(13.464)	
			82.935		86.598
Langlopende verplichtingen					
Latente belastingverplichting	15		31.864		33.022
Langlopende hypothecaire lening	16		8.066		4.050
Kortlopende verplichtingen					
Hypothecaire leningen	16	22.663		27.319	
Crediteuren		1.265		900	
Overige schulden en overlopende passiva		2.886		1.696	
			26.814		29.915
Totale passiva			149.679		153.585

Jaarrekening

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2008	19.616	33.713	46.958	(225)	100.062
Resultaatbestemming	-	-	(225)	225	-
Resultaat	-	-	-	(13.464)	(13.464)
Stand per 31 december 2008	19.616	33.713	46.733	(13.464)	86.598
Stand per 1 januari 2009	19.616	33.713	46.733	(13.464)	86.598
Resultaatbestemming	-	-	(13.464)	13.464	-
Resultaat	-	-	-	(3.663)	(3.663)
Stand per 31 december 2009	19.616	33.713	33.269	(3.663)	82.935

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2009

(Volgens de indirecte methode)		2009		2008
(EUR x 1.000)				
Resultaat na belastingen	(3.663)		(13.464)	
Netto financieringskosten	(1.641)		1.762	
Belastingen naar de winst	(1.666)		(5.482)	
Afschrijvingen	73		104	
Bijzondere waardeverminderingen en herwaarderingen	3.895		15.603	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen		(3.002)		(1.477)
Mutatie werkkapitaal				
Desinvesteringen in vastgoed in voorraad	1.534		(371)	
Overige activa *	3.003		(361)	
Overige passiva	1.554		912	
Veranderingen in werkkapitaal		6.091		180
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		3.089		(1.297)
Betaalde interest	(1.553)		(2.254)	
		(1.553)		(2.254)
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.536		(3.551)
Ontvangen interest *	306		492	
Investeringsactiviteiten				
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	-		(34)	
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen *	(926)		(266)	
Desinvesteringen materiële vaste activa	-		37	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(620)		229
Aflossing rentedragende schulden	(640)		(1.207)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(640)		(1.207)
Mutatie geldmiddelen		276		(4.529)
Liquide middelen per 1 januari		222		4.751
Liquide middelen per 31 december		498		222

* In de mutaties in de gerelateerde jaarrekeningposten zitten "niet kasstroom transacties" waarvoor het kasstroomoverzicht is gecorrigeerd. Voor details zie de toelichting onder 12.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Algemene informatie

N.V. Bever Holding (de "Vennootschap"), statutair gevestigd in Hilversum, is een vastgoedontwikkeling-maatschappij die zich richt op vastgoedbeleggingen en (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2009 geconcentreerd in Nederland en België. In 2007 hebben Bever Holding en haar groepsmaatschappijen een aanvang gemaakt met nieuwe activiteiten voornamelijk bestaande uit het aankopen, verkopen, ontwikkelen, exploiteren en beheren van onroerende zaken en deze activiteiten zijn in het verslagjaar voortgezet.

De geconsolideerde cijfers van Bever Holding omvatten de financiële gegevens van de Vennootschap en van de tot Bever Holding behorende groepsmaatschappijen (gezamenlijk aangeduid als de "Groep").

Doel en strategie

Het doel van Bever Holding is om door het investeren in vastgoed winst te realiseren en daardoor een meerwaarde te creëren voor haar aandeelhouders. Bever

Holding voorziet deze doelstelling te verwezenlijken enerzijds door de projecten in haar vastgoedportefeuille uit te ontwikkelen en daarmee meerwaarde te realiseren. Per project zal worden bezien of dit wordt toegevoegd aan het vastgoed in exploitatie dan wel zal worden verkocht aan derden. Anderzijds zal worden gestreefd naar de verwerving van renderend (bestaand) vastgoed teneinde een positieve kasstroom te genereren.

Aan de strategie om de gestelde doelen te bereiken zal in de komende jaren verder vorm worden gegeven en blijft het streven de organisatie op de gewenste schaal te brengen door middel van autonome groei dan wel overname. Voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille zal Bever Holding als onderdeel van haar strategie er naar streven een deel van de transactiewaarde in nieuw uit te geven aandelen Bever Holding te voldoen. Deze uitgifte van nieuwe aandelen zal bijdragen aan de groei van het eigen vermogen van Bever Holding.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Overeenstemmingverklaring

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting

Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2009.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2009 van kracht zijn geworden

In 2009 zijn een relatief groot aantal gewijzigde standaarden van kracht geworden. Een relatief groot deel van deze wijzigingen had betrekking op kleinere wijzigingen in het kader van het jaarlijkse verbetertraject van IFRS. Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2009 effectief zijn geworden en relevant zijn voor de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

IAS 1 (revised) Presentation of Financial Statements

Als gevolg van deze wijziging is het "Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat" toegevoegd, waarin naast het beleggingsresultaat ook de waardemutaties van financiële derivaten en omrekeningsverschillen netto-investeringen (met hun corresponderende belastingeffect), die rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt worden, worden verantwoord.

IAS 23 (revised) Borrowing Costs

Als gevolg van deze wijziging is de optie vervallen om alle kosten die samenhangen met het aangaan van leningen direct als kosten te verantwoorden op het moment dat deze zich voordoen. Deze wijziging heeft geen effect gehad op de door de Groep gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, aangezien de Groep financieringskosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van vastgoedbeleggingen reeds activeert.

IAS 40 (revised) Investment Property

Het gevolg van deze wijziging is dat IAS 40 ook van toepassing is op vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling. Voorheen werden vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling gewaardeerd in overeenstem-

ming met IAS 16, dat wil zeggen op kostprijs of, indien lager, op marktwaarde. Indien de reële-waardeoptie in IAS 40 wordt gebruikt (zoals de Groep besloten heeft), moeten vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling op basis van de gewijzigde richtlijn ook tegen reële waarde gewaardeerd worden.

IFRS 8 (new) Operating Segments

Deze nieuwe standaard vervangt IAS 14 Segment Reporting. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden betreffende te onderscheiden segmenten. Het is daarbij verplicht dat de te onderscheiden segmenten en daarover toe te lichten informatie aansluiten bij de in gebruik zijnde interne rapportages. Aangezien de in eerdere jaren gehanteerde rapportagesegmenten overeenstemmen met die in de interne rapportages heeft deze nieuwe standaard geen wijzigingen tot gevolg gehad op de gesegmenteerde informatie in de geconsolideerde jaarrekening.

De volgende gewijzigde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep:

IFRS 1 First time adoption of IFRS, IFRS 2 Share-based Payment: Vesting Conditions and Cancellations, IFRS 7 Financial Instruments: enhancing disclosures about fair value and liquidity risk, IAS 32 & IAS 1 (revised) Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation, IFRS 1 & IAS 27 (revised) Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate, IAS 39 & IFRS 7 (revised) Reclassification of Financial Assets, IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes, IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2009 nog niet van kracht, maar mocht wel eerder worden toegepast. De Groep heeft hiervan geen gebruik gemaakt. Onderstaande wijzigingen worden voor de Groep als meest relevant geacht voor de komende boekjaren:

IAS 27 (revised) Consolidated and Separate Financial Statements & IFRS 3 (revised) Business Combinations

Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2009 en hebben speciaal betrekking op de verwerking van wijzigingen in het bezit van meerderheids- of minderheidsbelangen, in het bijzonder in situaties waar de zeggenschap wordt

verkregen of verloren. Zodra de zeggenschap is verkregen worden alle latere wijzigingen in belangen, waarbij geen sprake is van verlies van zeggenschap, behandeld als transacties tussen aandeelhouders. Goodwill wordt niet opnieuw berekend of aangepast. Verder wordt de prijs van een acquisitie op basis waarvan de goodwill wordt berekend, gewaardeerd tegen reële waarde op de verwervingsdatum. Wijzigingen in de koopprijs na de verwervingsdatum leiden niet tot een herberekening of aanpassing van de goodwill. De kosten gemaakt bij het tot stand brengen van een bedrijfscombinatie (zoals advies-, juridische en accountantskosten) vormen geen onderdeel van de aankoopprijs, maar worden toegerekend aan de periode waarin zij worden gemaakt. De Groep zal de gevolgen van de verplichte toepassing in het boekjaar 2010 evalueren.

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling en effecten zijn gewaardeerd op reële waarde. De overige posten worden in de financiële overzichten gewaardeerd op historische kostprijs, tenzij anders vermeld. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving onder IFRS zijn consistent toegepast binnen de Groep en voor alle gepresenteerde perioden in deze geconsolideerde jaarrekening.

Bij het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS heeft de directie zich oordelen gevormd betreffende schattingen en veronderstellingen welke gevolgen hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen betreffende de toekomst zijn gebaseerd op historische ervaringen en andere relevante factoren,

gegeven de omstandigheden op balansdatum. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden regelmatig beoordeeld. Eventuele aanpassingen worden verantwoord in de periode waarin de schatting is herzien of, indien de schatting ook effect heeft op toekomstige perioden, eveneens in toekomstige perioden.

De belangrijkste schattingen en veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op de balansdatum die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening en die een belangrijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van boekwaarden in het volgende boekjaar, zijn hierna opgenomen.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 2:402 BW vermeldt de enkelvoudige winst- en verliesrekening slechts afzonderlijk het resultaat uit deelnemingen na belastingen alsmede overige resultaten na belastingen.

Schattingen en beoordelingen in de administratieve verantwoording en verslaglegging

Voor het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS dient de directie bepaalde schattingen en beoordelingen te maken die een effect hebben op het gebruik van grondslagen en gerapporteerde bedragen betreffende activa en passiva, opbrengsten en kosten.

De schattingen en onderliggende aannames zijn gebaseerd op historische ervaringen en diverse andere factoren, die in de ogen van de directie als redelijk kunnen worden beschouwd onder de omstandigheden. De daadwerkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en uitgangspunten worden continu beoordeeld.

De directie heeft de volgende essentiële schattingen toegepast die een materieel effect hebben op de bedragen die in de jaarrekening zijn opgenomen.

Marktwaarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

Het beste bewijs voor de marktwaarde van een vastgoedobject zijn de huidige marktprijzen op een actieve markt voor soortgelijke objecten. Indien deze informatie niet beschikbaar is worden waarderingen gebaseerd op een range van informatiebronnen en methodes. Bijvoorbeeld op basis van huidige marktprijzen op een actieve markt voor andersoortige objecten, Residuele waardemethode en Contante waardemethode (DCF).

De principale uitgangspunten voor een waardebepaling zijn (contract/markt)huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen, bouwkosten, onderhoud, gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, verwachte rentes, kapitalisatie factor, enz.

Er zijn geen gedetailleerde belangrijke veronderstellingen die gehanteerd zijn bij het bepalen van de reële waarde per project toegelicht in de jaarrekening gezien het feit dat het verschillende specifieke projecten betreffen met specifieke veronderstellingen.

De gebruikte informatie is gebaseerd op basis van de huidige (her)ontwikkelplannen van de desbetreffende objecten zoals die door de directie op dit moment worden ingeschat.

Voor diverse plannen dienen nog bestemmingsplannen gewijzigd en/of bouwvergunningen aangevraagd te worden.

Met deze onzekerheden is bij de reële waardebepaling van de objecten rekening gehouden. Indien bepaalde bestemmingsplannen niet kunnen worden gewijzigd en/of bouwvergunningen niet worden afgegeven kan dit een negatief effect op het bedrijfsresultaat hebben.

Daarnaast zouden marktomstandigheden en/of andere overwegingen kunnen leiden tot de aanpassing van de huidige plannen. Ook dit kan een negatief effect op het bedrijfsresultaat hebben.

Voor de bepaling van de marktwaarde zijn onderstaande definities en methodes van belang:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en/of gebruik en ontruimd, representeert het bedrag dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen nadat de verkoper de onroerende zaak, na de beste voorbereiding, vrij van huur en/of huurrechten en ontruimd op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Residuele waardemethode

Bij de residuele waardemethode is uitgegaan van de plannen zoals deze voor deze locaties in diverse stadia van ontwikkeling zijn, waarbij is verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaarde kapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat deze invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante

van deze berekening is de onderhandse verkoop van het object op basis van de residuele waardemethode.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat van de plannen zoals deze voor deze locaties in diverse stadia van ontwikkeling zijn. Daarbij is verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch binnen de beschouwingsperiode mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatie en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat deze invulling is gerealiseerd. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement op eigen vermogen (gewenste disconteringsvoet).

Als benadering voor de financiering voor de aankoop van de grond(en) wordt uitgegaan van een maximaal redelijke loan-to-value (LTV) en een marktconforme financieringsrente.

Als benadering voor het gewenst rendement op eigen vermogen wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op recente 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object en project oplevert.

De waarde van het object bestaat uit de contante waarde van de toekomstige netto kasstromen (na financiering), vermeerderd met de initiële lening voor de aankoop van de grond(en). De initiële lening is bepaald op basis van een maximaal redelijke loan-to-value (LTV).

De waarderingen zijn verricht door een onafhankelijke taxateur. De taxateur is bij de taxaties voor een deel uitgegaan van informatie verstrekt door de directie.

Bijzondere waardeverminderingen op activa

Voor de beoordeling of er voor bepaalde activa een bijzondere waardevermindering van toepassing is, bepaalt de directie bij elke verslaglegging de betreffende activa categorieën indien en voor zover deze niet op marktwaarde zijn gewaardeerd.

Voor de bepaling van de voornaamste categorie voorraad vastgoedbeleggingen heeft de directie een beoordeling gemaakt van de bedrijfswaarde en de marktwaarde.

Voor de bepaling van de marktwaarde zijn de methodieken zoals genoemd onder "Marktwaarde vastgoedbeleggingen" van toepassing. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de onderneming indien van toepassing een DCF methode toegepast.

Ten aanzien van de uitgangspunten zijn ook de bovengenoemde zaken zoals (contract/markt)huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen, bouwkosten, onderhoud, gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, verwachte rentes, kapitalisatiefactor, enz. gebruikt.

Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

Onder overige toelichtingen gerechtelijke procedures van de geconsolideerde jaarrekening is een uiteenzetting gegeven van de belangrijkste lopende juridische procedures. Indien de uitkomst van deze juridische procedures anders is dan hierin aangegeven kan dit een negatief effect op het bedrijfsresultaat hebben.

Grondslagen voor de consolidatie

Algemeen

In de geconsolideerde cijfers van Bever Holding worden de financiële gegevens verwerkt van de tot Bever Holding behorende groepsmaatschappijen, zoals weergegeven op pagina 61.

De financiële gegevens worden volledig in de jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

Groepsmaatschappijen

Groepsmaatschappijen zijn entiteiten waarover de Vennootschap zeggenschap heeft. Er is sprake van zeggenschap indien de Vennootschap de mogelijkheid heeft om, direct of indirect, het financiële en operationele beleid van de entiteit te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit de activiteiten van deze entiteit. Bij de beoordeling of er

sprake is van zeggenschap wordt rekening gehouden met potentiële stemrechten die uitoefenbaar of converteerbaar zijn. De financiële overzichten van dochterondernemingen worden in de geconsolideerde overzichten opgenomen vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap tot aan het moment waarop deze eindigt.

Eliminatie van onderlinge transacties

Saldi binnen de Groep en eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties binnen de Groep of baten en lasten uit dergelijke transacties worden bij de opstelling van de financiële overzichten geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit hoofde van transacties met geassocieerde deelnemingen en joint ventures, worden

geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in de entiteit heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar slechts voor zover er geen aanwijzing is voor een bijzondere waardevermindering.

Bever groep

Bever staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de groepsmaatschappijen is opgenomen op pagina 61 van deze jaarrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedportefeuille

Krachtens IFRS dient bij elk vastgoedobject te worden vastgesteld tot welke categorie zij behoort. De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aanbouw en voorraden. Hieronder worden per categorie de grondslagen voor waardering beschreven.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om direct of indirect resultaat te behalen. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op balansdatum zou kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De vastgoedbeleggingen zijn getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingmethode is gebaseerd

op internationale taxatierichtlijnen (RICS Appraisal and Valuation Standards). Op grond van de geplande projectontwikkelingen worden toekomstige baten en lasten zo nauwkeurig mogelijk geschat, waarbij een reële basis wordt vastgesteld van de grondwaarden. Een tweetal objecten is intern getaxeerd. Het betreft hier voornamelijk beleggingen waarvan is besloten deze op korte termijn te verkopen. Op vastgoedobjecten wordt niet afgeschreven.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in vastgoed worden opgenomen in de winst- en verliesrekening over de periode waarin zij ontstaan. Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is van belang de verkrijging van het economische eigendom.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

Dit betreft vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging in exploitatie.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op balansdatum zou kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De vastgoedbeleggingen zijn getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingsmethode is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen (RICS Appraisal and Valuation Standards). Op grond van de geplande projectontwikkelingen worden toekomstige baten en lasten zo nauwkeurig mogelijk ingeschat, waarbij een reële basis wordt vastgesteld van de grondwaarden.

Voorraad

Voorraad betreft vastgoedobjecten die worden aangekocht om te worden (her)ontwikkeld om na realisatie te worden verkocht. Voorraden worden gewaardeerd op kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Op het moment van verkoop wordt het verschil tussen de netto opbrengst op dat moment en de boekwaarde verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Wanneer er aanwijzingen zijn dat de boekwaarde van een actief boven de realiseerbare waarde ligt, wordt de noodzaak van een bijzondere waardevermindering nagegaan. Voor een actief dat niet in ruime mate zelfstandig een instroom van kasmiddelen genereert, wordt de realiseerbare waarde bepaald voor de kasgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Bij de bepaling van de indirecte opbrengstwaarde worden de geschatte toekomstige kasstromen contant gemaakt tegen een disconteringsvoet vóór belastingen, gebaseerd op de marktrente plus een opslag voor de specifieke risico's van het actief.

Wanneer de realiseerbare waarde van een actief lager is dan de boekwaarde, wordt de boekwaarde afgeboekt tot de realiseerbare waarde. Een bijzondere waardevermindering wordt teruggedraaid wanneer er een wijziging heeft plaatsgevonden in de schatting die van belang is voor de bepaling van de realiseerbare waarde.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa omvatten met name activa die door de Groep worden aangehouden in het kader van de ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten, zoals kantoormeubilair, computerapparatuur en vervoermiddelen. De materiële vaste activa worden gewaardeerd op kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Afschrijvingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening volgens de lineaire afschrijvingsmethode rekening houdend met de

verwachte gebruiksduur en restwaarde van de desbetreffende activa. De verwachte gebruiksduur wordt als volgt ingeschat:

- kantoormeubilair en dergelijke 5 jaar;
- computerapparatuur 2 jaar;
- vervoermiddelen 4 jaar.

Op antiek en kunst wordt niet afgeschreven.

Vennootschapsbelasting

Actieve latenties uit hoofde van compensabele verliezen en passieve latenties als gevolg van herinvesteringreserves en verschillen tussen commerciële en fiscale boekwaarde van activa en passiva worden gesteld op het nominale basistarief vennootschapsbelasting van 25,5%.

De actieve en passieve belastinglatenties zijn afzonderlijk in de balans opgenomen.

Ten aanzien van de Belgische vennootschappen zijn zowel de passieve als de actieve belastinglatenties gewaardeerd op 34%, zijnde het nominale basistarief vennootschapsbelasting in België.

Actieve belastinglatenties

Actieve belastinglatenties worden opgenomen voor bedragen van in toekomstige perioden terug te vorderen winstbelastingen met betrekking tot verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan en voorwaartse compensatie van niet-gecompenseerde fiscale verliezen of ongebruikte fiscaal verrekenbare

tegoeden en andere tijdelijke verrekenbare verschillen. Actieve belastinglatenties worden alleen opgenomen indien het waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen in de nabije toekomst zullen worden afgewikkeld en er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend.

Vorderingen

Vorderingen zijn opgenomen tegen de nominale waarde. Voorzieningen voor mogelijke oninbaarheid zijn hierop in mindering gebracht.

Liquide middelen

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de in de toekomst verschuldigde vennootschapsbelasting als gevolg van de lagere waardering van onroerende goederen in de fiscale balans, dan wel aanwezige herinvesteringsreserves. Krachtens IAS 12 (herzien) wordt de voorziening latente belastingverplichtingen gewaardeerd op basis van het nominale belastingtarief van 25,5%. Voor de Belgische vennootschappen geldt een tarief van 34%.

Overige voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen indien de Groep een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, en het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is. Indien het effect daarvan materieel is, worden voorzieningen opgenomen tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting vereist zullen zijn om de verplichting af te wikkelen.

Rentedragende schulden

Rentedragende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende schulden. Na eerste verwerking worden rentedragende schulden verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en

verliesrekening over de looptijd van de schuld wordt verantwoord op basis van de effectieve-rentemethode. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Bruto huuropbrengsten

Bruto huuropbrengsten uit operationele huurovereenkomsten worden op tijdsevenredige basis over de periode van de huurovereenkomsten verantwoord. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als een integraal deel van de totale bruto huuropbrengsten. De hieruit voort-

komende overlopende balansposten worden verantwoord onder 'Overlopende activa in verband met huurincentives'. Deze overlopende posten worden gecorrigeerd op de reële waarde van de desbetreffende vastgoedbeleggingen.

Niet-doorberekende servicekosten

Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeesters, tuinonderhoud en dergelijke, die op grond van de huurovereenkomst doorberekend kunnen worden aan de huurder. Het niet-doorberekende

deel van de servicekosten heeft voor een groot deel betrekking op niet-verhuurde vastgoedbeleggingen. De kosten en doorbelastingen worden niet afzonderlijk in de winst- en verliesrekening vermeld.

Exploitatiekosten

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerkosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare huurvorderingen en onroerende zaak belastingen. Deze kosten worden toegerekend

aan de periode waarop zij betrekking hebben. Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van operationele huurovereenkomsten worden verantwoord in de periode waarin zij worden gemaakt.

Netto financieringskosten

Netto financieringskosten bestaan uit de aan de periode toe te rekenen interestkosten op leningen en schulden, berekend op basis van de effectieve-rente-

methode verminderd met geactiveerde financieringskosten op vastgoedbeleggingen en interestopbrengsten op uitstaande leningen en vorderingen.

Algemene kosten

Algemene kosten betreffen onder andere personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten, publiciteitskosten en de kosten van externe adviseurs.

Kosten die verband houden met het interne commerciële, technische en administratieve beheer van het vastgoed worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

Waardemutatie vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

De verantwoorde marge is het saldo van de ongerealiseerde en gerealiseerde waardemutaties. De ongerealiseerde waardemutaties worden, rekening houdend

met belastinglatenties, via de winstverdeling toegevoegd respectievelijk onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het commerciële resultaat. Hierbij wordt rekening gehouden met permanente en tijdelijke verschillen tussen de

winstberekening volgens de cijfers per 31 december 2009 en de fiscale winstberekening.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn

opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Jaarrekening

Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de landen waar de vastgoedbeleggingen zijn gelegen.

<i>Vastgoedobjecten</i>						
(EUR x 1.000)	2009 Nederland	2009 België	2009 Totaal	2008 Nederland	2008 België	2008 Totaal
Vastgoedbeleggingen	68.150	5.730	73.880	48.030	4.650	52.680
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	22.610	14.585	37.195	23.230	15.749	38.979
Voorraad vastgoedprojecten	10.580	13.026	23.606	12.520	13.060	25.580
	101.340	33.341	134.681	83.780	33.459	117.239

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2009	2008	2009	2008
Nederland	113.875	117.999	123.731	141.986
België	35.804	35.586	25.948	11.599
Totaal	149.679	153.585	149.679	153.585

<i>Gesegmenteerde informatie winst-en verliesrekening</i>						
(EUR x 1.000)	2009 Nederland	2009 België	2009 Totaal	2008 Nederland	2008 België	2008 Totaal
Netto huurobrengsten	30	-	30	45	-	45
Herwaarderingsresultaat	(2.546)	(834)	(3.380)	(5.389)	(424)	(5.813)
Exploitatiekosten	(1.531)	-	(1.531)	(74)	-	(74)
Bijzondere waardeverminderingen	(427)	(88)	(515)	(4.074)	(5.716)	(9.790)
Overige opbrengsten	-	-	-	10	10	20
Lasten			(1.574)			(1.572)
Nettofinancieringskosten			1.641			(1.762)
Bedrijfsresultaat			(5.329)			(18.946)
Belastingen			1.666			5.482
Resultaat na belastingen			(3.663)			(13.464)

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

1. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten hebben primair betrekking op vastgoedbeleggingen waar geen huuropbrengsten tegen overstaan.

2. Schadevergoeding

Het betreft een betaalde schadevergoeding in het kader van een minnelijke regeling met Regiobouw ter zake het project Stationsplein. Voor meer informatie zie bladzijde 50 gerechtelijke procedures.

3. Lonen en salarissen

(EUR x 1.000)	2009	2008
Salariskosten	526	573
Sociale lasten	27	26
Pensioenlasten	-	-
	553	599

Over het verslagjaar 2009 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

4. Overige algemene kosten

(EUR x 1.000)	2009	2008
Advieskosten	401	228
Overige algemene kosten	547	641
	948	869

Jaarrekening

Honoraria accountantsorganisatie:

Het totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden van de externe accountant

en de accountantsorganisatie bedragen EUR 65.000. Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

(EUR x 1.000)	2009 Deloitte Accountants	Overig Deloitte Netwerk	Totaal	2008 Deloitte Accountants	Overig Deloitte Netwerk	Totaal
Controle van de jaarrekening	43	-	43	55	-	55
Andere controle opdrachten	-	-	-	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	17	17	-	62	62
Andere niet-controle diensten	5	-	5	-	-	-
	48	17	65	55	62	117

5. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2009	2008
Financiële opbrengsten:		
Wettelijke rente uit hoofde van regeling	2.887	-
Overige financiële opbrengsten	307	492
Totale financiële opbrengsten	3.194	492
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	(1.553)	(2.254)
Totaal netto financieringskosten	1.641	(1.762)

6. Belastingen

(EUR x 1.000)		
De post belastingen is als volgt samengesteld:	2009	2008
Over de verslagperiode verschuldigde winstbelasting	-	-
Vrijval latente belastingverplichtingen	1.157	4.410
Dotatie latente belastingvorderingen	509	1.072
	1.666	5.482
Aansluiting effectief belastingtarief:	2009	2008
Resultaat voor belastingen	(5.329)	(18.946)
Belastingdruk	1.666	5.482
Effectief tarief	31,2%	28,9%
De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen:	2009	2008
Resultaat voor belastingen	(5.329)	(18.946)
Belastingdruk 25,5%	1.359	4.831
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	307	651
Effectieve belastingdruk	1.666	5.482

Toelichting op de onderscheiden posten
van de geconsolideerde balans

7. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)		
	2009	2008
Stand per 1 januari	52.680	58.399
Mutaties als gevolg herwaardering	(2.061)	(5.813)
Ongerealiseerd transactieresultaat	645	-
Investerings	22.616	94
Waarde per 31 december	73.880	52.680

Jaarrekening

Voor een nadere specificatie van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie en het hoofdstuk vastgoedportefeuille.

Het vastgoed is per 31 december door één onafhankelijke beëdigd taxateur getaxeerd, te weten DTZ Zadelhoff te Amsterdam. Een tweetal objecten is intern getaxeerd. Het percentage dat extern gewaardeerd is betreft 98% van de boekwaarde per 31 december 2009.

Met de afwikkeling van de procedure met Regiobouw is een ongerealiseerd transactieresultaat gemoeid van EUR 645 duizend.

Vastgoed met een waarde van EUR 54 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

8. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	38.979	46.013
Mutaties als gevolg herwaardering	(1.964)	(7.206)
Investeringsen	180	172
Waarde per 31 december	37.195	38.979

Voor een nadere specificatie van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie en het hoofdstuk vastgoedportefeuille.

Vastgoed met een waarde van EUR 23 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd op reële waarde.

9. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2009	2008
Boekwaarde per 1 januari	497	604
Investeringsen	-	34
Desinvesteringsen	-	(37)
Afschrijvingen	(73)	(104)
Boekwaarde per 31 december	424	497
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	222	149
Afschrijvingspercentage	20-50%	20-50%

10. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	9.437	8.365
Mutaties gedurende het jaar	509	1.072
Stand per 31 december	9.946	9.437

Het totaal van compensabele verliezen van de Groep bedraagt circa EUR 52 miljoen. De voorvoegingsverliezen van Bever Holding bedragen EUR 20 miljoen. Bever Holding voert overleg met de belastingdienst ter zake van de mogelijke verrekenbaarheid van deze voorvoegingsverliezen. Vooralsnog heeft de directie besloten de actieve

belastinglatenties uit hoofde van voorvoegingsverliezen niet op te nemen. De door de belastingdienst vastgestelde verrekenbare verliezen bedragen ca. EUR 32 miljoen. De actieve belastinglatentie is gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land.

11. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	25.580	27.793
Investerings	75	371
Desinvesteringen	(1.534)	-
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(515)	(2.584)
Waarde per 31 december	23.606	25.580

Voor een nadere specificatie van de voorraad vastgoedprojecten wordt verwezen naar de gesegmenteerde informatie en het hoofdstuk vastgoedportefeuille.

Vastgoed met een waarde van EUR 5,8 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

Voorraad vastgoedprojecten worden beoordeeld op bijzondere waardevermindering wanneer gebeurtenissen of veranderingen in omstandigheden erop duiden dat de boekwaarde mogelijk niet realiseerbaar is. Als gevolg van de ontwikkelingen in de financiële markt en de ontwikkeling van de vastgoedmarkt in Nederland en België heeft de onderneming de realiseerbare waarde van de voorraad vastgoedprojecten bepaald om te beoordelen of er bijzondere waardeverminderingen hebben plaatsgevonden.

Per project heeft een beoordeling plaatsgevonden van de realiseerbare waarde waarbij de directe opbrengstwaarde (inclusief verkoopkosten) en de gebruikswaarde extern is bepaald. Deze beoordelingen resulteerden in de verantwoording van een per saldo bijzondere waardevermindering van EUR 515 duizend, bestaande uit een bijzondere waardevermindering van EUR 904 duizend en het terugnemen van eerdere waardeverminderingen van EUR 389 duizend. De bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder 'Bijzondere waardeverminderingen vastgoed' in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Tot slot is op basis van externe taxaties een waardevermeerdering op voorraden ter grootte van EUR 2,44 miljoen niet verantwoord in het resultaat daar dit krachtens IAS 2 niet is toegestaan.

12. Overige vorderingen en overlopende activa

In de overige vorderingen per ultimo 2008 groot EUR 19,3 miljoen is een post begrepen van ca. EUR 19 miljoen die betrekking heeft op een vordering op Ontwikkeling Regiobouw Haarlemmermeer B.V. Als gevolg van een minnelijke regeling (zie hoofdstuk gerechtelijke proce-

dures) met laatstgenoemde heeft met de verwerving van de projecten Lakenblekerstraat en Stationsplein een verrekening plaatsgevonden waardoor de post overige vorderingen per ultimo van het verslagjaar belangrijk is afgenomen naar EUR 241 duizend.

13. Liquide middelen

Onder liquide middelen zijn de tegoeden op bankrekeningen opgenomen met een looptijd korter dan drie

maanden. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

14. Eigen vermogen

Voor een nadere specificatie van het eigen vermogen wordt verwezen naar de enkelvoudige jaarrekening.

15. Latente belastingverplichtingen

(EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	33.022	37.432
Mutaties	(1.158)	(4.410)
Stand per 31 december	31.864	33.022

De latente belastingverplichtingen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land.

16. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)		Stand 31.12.2009	Aflossings- verplichtin- gen in 2010
Lening	Rente		
Lening 1	2,23%, Euribor verhoogd met 0,8%	4.050	-
Lening 2	8,7%, Euribor verhoogd met 4,5%	4.708	4.708
Lening 3	4,55%, Euribor verhoogd met 3%	4.300	4.300
Lening 4	2,5%, Euribor verhoogd met 1%	3.616	250
Lening 5	1 jaar vast, 3,13%	13.405	13.405
Lening 6	1 jaar vast, 2,74%	650	-
		30.729	22.663

Met uitzondering van drie vaste leningen, die een looptijd kennen van langer dan één jaar, hebben alle leningen een looptijd van minder dan één jaar. Bever Holding zal deze leningen verlengen, herfinancieren, dan wel (gedeeltelijk) aflossen en is hiertoe in onderhandeling met haar financiers.

De lening vermeld onder 2 had moeten worden afgelost per 31 mei 2009. De renteverplichtingen zijn, lopende de onderhandelingen tot verlenging, bijgeboekt op de hoofdsom. Er wordt door de financier onderzocht

of deze lening kan worden gecontinueerd op basis van additionele zekerheden dan wel dient te worden afgelost. Tot zekerheid van nakoming van alle thans en in de toekomst aan de kredietinstellingen verschuldigde bedragen is ten gunste van de kredietverschaffers een eerste hypotheek gevestigd op 19 vastgoedobjecten met een reële waarde van EUR 83 miljoen.

De marktwaarde van de hypothecaire leningen is door de korte resterende looptijd en/of de variabele rente gelijk aan de balanswaarde.

17. Financiële instrumenten

A. Risk management financiële instrumenten

Algemeen

De activiteiten van Bever Holding brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen,

crediteuren en leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven. Risicomanagement wordt uitgevoerd in het dagelijkse bestuur door de bestuurders van Bever Holding.

Marktrisico

Renterisico

Bever Holding financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met kort- en langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt heeft betrekking op lopende hypothecaire leningen met een korte rentevaste periode. Bever Holding maakt ter beperking van haar renterisico thans nog geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

Het onroerend goed van Bever Holding is gedeeltelijk bancaire gefinancierd. Ten behoeve van de realisatie en groei van de vastgoedportefeuille zullen aanvullende kredietfaciliteiten worden aangetrokken onder hypothecair verband, waarbij een aantal vastgoedobjecten hypothecair wordt belast. De hieraan verbonden risico's zijn de ontwikkeling van zowel de rente als de vastgoedmarkt. Indien de hypotheekrente stijgt, lopen de financieringskosten op en zal het rendement op de vastgoedactiviteiten van Bever Holding afnemen. Indien de markt voor de te ontwikkelen vastgoedprojecten in negatieve zin verandert, zal de verkoop van die projecten stagneren. Gevolg daarvan is dat de betrokken hypothecaire leningen later dan gepland kunnen worden afgelost. Dit brengt een kostenstijging en een daling van het rendement met zich. Bever Holding zal door middel van een actief liquiditeitsbeheer trachten het

effect van rentefluctuaties en veranderende marktomstandigheden zo veel mogelijk te neutraliseren.

Rentegevoeligheid

Per 31 december 2009 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ca. EUR 0,3 miljoen negatief. Indien de rentetarieven per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat ca. EUR 0,3 miljoen positief.

Valutarisico

Bever Holding loopt geen valutarisico daar zij geen transacties doet in vreemde valuta.

Kredietrisico

Algemeen

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Het maximale kredietrisico betreft de waarde zoals opgenomen in de balans per 31 december 2009.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico is het risico dat één of meer van de huurders niet aan zijn betalingsverplichtingen jegens Bever Holding kan voldoen waardoor Bever Holding minder inkomsten genereert. De betalingsverplichtingen van huurders worden normaliter niet door enige vorm van verzekering gedekt (anders dan door betaling van een eenmalig bedrag aan borg). Indien een significant deel van de huurders zijn betalingsverplichtingen jegens Bever Holding niet kan nakomen, heeft dit gevolgen voor de financiële positie van Bever Holding. Het niet betalen van de huurpenningen kan ook beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben, hetgeen leegstand zou kunnen veroorzaken. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

Huuropbrengstrisico

De looptijd van huurcontracten kan een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten. De kwaliteit van de huurder is van belang in de beoordeling of een huurder nu en in de toekomst aan zijn betalingsverplichting kan voldoen. Goede screening vooraf van de huurders is dan ook van materieel belang. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van de objecten en de locatie van het object hebben hun invloed op de huuropbrengsten. Doordat het huurderbestand uitermate gering is, is er geen sprake van een concentratie van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico voor Bever Holding betreft het voldoende aanhouden van liquide middelen, het nieuw aantrekken van vreemd en eigen vermogen voor het aankopen van nieuwe investeringsobjecten, ontwikkelingsactiviteiten en het aflossen van de bestaande leningen.

Bever Holding verwacht dat kasstromen uit toekomstige ontwikkelingsactiviteiten voldoende dekking zullen bieden voor toekomstige verplichtingen die een beslag zullen leggen op de liquiditeitspositie. Voorts biedt de vastgoedportefeuille van Bever Holding ruimte voor het aangaan van nieuwe financieringen, dan wel herfinanciering van bestaande financieringen. Bij de verwerving van nieuwe vastgoedprojecten wordt tevens gestreefd naar een financiering, deels door middel van de uitgifte van nieuwe aandelen Bever Holding. Tot slot zal Bever Holding bij haar vastgoedontwikkeling gebruikmaken van de mogelijkheid om investeringen gedeeltelijk te financieren door mogelijke voorverkoop van haar projecten. Met uitzondering van drie vaste leningen, die een looptijd kennen van langer dan één jaar, hebben alle leningen een looptijd van minder dan één jaar. Bever Holding zal deze leningen verlengen, herfinancieren dan wel (gedeeltelijk) aflossen.

B. Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages:

(EUR x 1.000)	Contract-herziening	Rente-herziening	Rente-percentage
2010	22.663	30.729	% 3,96
2011 t/m 2013	4.016	-	3,96
2014 e.v.	4.050	-	2,23
Overige kortlopende schulden	2.886	N/A	N/A
	33.615	30.729	

De onderstaande tabel verschaft details over de Groep's lopende contractuele vervalddata met betrekking tot de niet afgeleide financiële verplichtingen met overeengekomen terugbetaaltermijnen. De tabel is opgesteld op basis van de niet verdisconteerde kasstromen van de financiële verplichtingen op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen. De tabel bevat zowel

interest alsmede principale kasstromen. Voor zover intereststromen variabel zijn, zijn de niet verdisconteerde verplichtingen bepaald op basis van het geldende interestpercentage per 31 december 2009. De contractuele vervalddata zijn gesteld op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

Financiële verplichtingen (EUR x 1.000)	31-12-2009	31-12-2008
	Variabel interest percentage	Variabel interest percentage
2009	N/A	27.319
2010	23.560	250
2011	4.175	250
2012	90	250
2013	90	250
2014	90	250

De directie beschouwt de boekwaarden van de financiële bezittingen en financiële verplichtingen die zijn verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening

als een benadering van de reële waarde van de financiële bezittingen en verplichtingen.

18. Belastingen

De in de Vennootschap verantwoorde vennootschapsbelasting betreft de mutaties in de actieve belastinglaten-

ties en de voorziening latente belastingverplichtingen, die zijn ontstaan door de tijdelijke verschillen.

19. Operationele leasecontracten

Bever Holding heeft in het verslagjaar praktisch geen verhuurde vastgoedobjecten. In afwachting van de ontwikkeling van het Vuurtorenplein te Noordwijk aan Zee zijn op

tijdelijke basis een drietal winkelunits verhuurd. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare operationele leasecontracten is als volgt:

(EUR x 1.000)	2009	2008
Minder dan één jaar	30	45
Totaal	30	45

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

Samenstelling geldmiddelen:

(EUR x 1.000)	2009	2008
Liquide middelen per 1 januari	222	4.751
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	276	(4.529)
Liquide middelen per 31 december	498	222

Overige toelichtingen

Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2009 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 3,75 (2008: 4).

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum heeft er een tweetal vastgoedtransacties plaatsgevonden die de liquiditeitspositie van de Vennootschap aanzienlijk heeft verbeterd. In het

eerste kwartaal zijn de projecten Stationsplein en Schuttersveld te Leiden verkocht aan de gemeente Leiden voor een bedrag van EUR 17,9 miljoen.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

De Vennootschap is tezamen met de andere Vennootschappen als hoofdelijk debiteur aansprakelijk voor alle verplichtingen die direct dan wel indirect

voortvloeien uit financieringsovereenkomsten met kredietinstellingen in hoofdsom groot EUR 3,6 miljoen.

Gerechtelijke procedures

In het verslagjaar is Bever Holding een minnelijke regeling overeengekomen met Regiobouw ter zake de juridische procedures die sinds 2005 werden gevoerd. Het betrof hier een conflict over de uitvoering van de projecten Aalsmeer en Leiden door laatstgenoemde. Na betaling van een tegemoetkoming in de door Regiobouw gemaakte kosten voor een bedrag van EUR 1,5 miljoen had Bever Holding per ultimo van het verslagjaar weer de eigendom van beide percelen.

Het uitblijven van bouwactiviteiten ter zake het project Aalsmeer als gevolg van voornoemde juridische procedure, was aanleiding voor de gemeente Aalsmeer de door haar verleende bouwvergunning voor een kantoor- en hotelcomplex in te trekken. In de tegen dit besluit door Bever Holding aangespannen gerechtelijke procedure zal in april 2010 een eerste zitting plaatsvinden.

In 2008 is een aanvang gemaakt met de bouw van het project Esplanade in Noordwijk aan Zee. Ter zake van dit project heeft de vereniging van eigenaren van een aangrenzend appartementengebouw bezwaar gemaakt tegen de door het College van B & W van de

gemeente Noordwijk verleende bouwvergunning. De gemeente Noordwijk heeft op 18 juni 2009 besloten het advies van de Commissie voor de bezwaarschriften van 9 april 2009 te volgen en handhaaft daarmee de op 2 oktober 2006 verleende bouwvergunning. Tegen dit besluit is door de omwonenden opnieuw beroep ingesteld.

Bever Holding was eisende partij in een procedure die wordt gevoerd voor de Rechtbank Rotterdam tegen Scan Estate B.V. voor de nakoming door laatstgenoemde van de levering van een tweetal kantoorgebouwen te Schiphol-Zuid. Aangezien deze gebouwen reeds werden doorverkocht door Scan Estate is een aanvullende schadevergoeding opgevoerd door Bever Holding. In reconventie heeft Scan Estate opheffing van de gelegde beslagen gevraagd en een schadevergoeding geclaimd van EUR 67.000,-. Op 23 juli 2008 is Bever Holding veroordeeld tot betaling van voormeld bedrag. Inmiddels is door Bever Holding hoger beroep ingesteld daar zij zich niet kan vinden in de motivering van het vonnis. Arrest in deze procedure zal worden gewezen op 15 februari 2011.

Werkkapitaal

Per ultimo 2009 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding circa EUR 0,5 miljoen.

Daarnaast dient in 2010 voor een bedrag van EUR 22,7 miljoen aan leningen te worden afgelost. Bever Holding verwacht deze leningen gedurende het jaar te

herfinancieren dan wel (gedeeltelijk) af te lossen en is de onderhandelingen hiertoe gestart met haar financiers.

Met de verkoop van de projecten in Leiden begin 2010 is het werkkapitaal aanzienlijk toegenomen.

Transacties met verbonden partijen en direct belanghebbenden

Belangen van bestuurders en commissarissen

In overeenstemming met de WFT maken bestuurders van de Vennootschap melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de

Vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

Transacties met gerelateerde partijen in 2009

Per ultimo 2009 heeft Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., een dochtermaatschappij van Bever Holding, op Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap waarvan de aandelen worden gehouden door de heer A.A.M. van den Ingh, directeur van Bever Holding, een vordering van EUR 610 duizend. Het betreft hier een financiering voor de verwerving van een vastgoedobject aan de Schoolstraat te Noordwijk aan Zee, dat deel uitmaakt van de vastgoedportefeuille van Bever Holding en voor haar rekening en risico is. Deze financiering is gesecureerd door middel van een eerste hypothecaire inschrijving op het object en draagt een marktconforme rente van 4% per jaar.

De heer R. van de Putte, aandeelhouder van Bever voor een percentage van 67,9%, heeft in het kader van een door Bever opgenomen bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 14,5 miljoen. Per ultimo 2009 heeft de heer R. van de Putte een vordering van EUR 129 duizend op Bever Holding uit hoofde van een verstrekte geldlening. Deze lening is afgesloten op marktconforme condities.

Mevrouw C.F.M. Rijs, aandeelhouder van Bever voor een percentage van 11,43%, heeft in het kader van een door Bever opgenomen bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 4,5 miljoen. Per ultimo 2009 heeft mevrouw C.F.M. Rijs een vordering van EUR 200 duizend uit hoofde van een verstrekte geldlening. Deze lening is afgesloten op marktconforme condities.

Per ultimo 2009 heeft Bever Holding nog voor een totaalbedrag van circa EUR 3,2 miljoen aan vorderingen op partijen buiten concernverband. In het verslagjaar werd op deze leningen voor een bedrag van EUR 3,36 miljoen afgelost. Het betreft hier vorderingen op een tweetal Belgische vennootschappen, KDC N.V. en Cornerhouse Louisiana N.V., waarvan de aandelen worden gehouden door mevrouw B. van der Drift, werkzaam bij Bever Holding. Deze leningen zijn afgesloten op marktconforme condities. Partijen zijn voornemens in 2010 deze leningen verder af te lossen. Dit zal gebeuren door aflossing uit vrijgekomen middelen uit de verkoop van projecten in het bezit van deze Belgische vennootschappen, dan wel door overdracht van deze projecten aan Bever Holding.

Jaarrekening

Per jaareinde staan de volgende balansposities met verbonden partijen uit:

(EUR x 1.000)	Bedragen verschuldigd door verbonden partijen			Bedragen verschuldigd aan verbonden partijen		
	31/12/09	31/12/08	Rente 2009	31/12/09	31/12/08	Rente 2009
Timothy Vastgoed	610	586	24	-	-	-
Cornerhouse Louisiana	1.464	1.382	82	-	-	-
KDC	1.755	4.898	197	-	-	-
C.F.M. Rijs	-	-	-	200	-	-
R. van de Putte	-	-	-	129	706	-
	3.829	6.866	303	329	706	

Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)	2009	2008
E.A. van den Brandhof (tot 31-8-2009)	-	30.000
W.J. Simon	35.000	35.000
P.C. van Keulen	30.000	30.000
	65.000	95.000

Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Aandelenbezit Ultimo 2009	Aandelenbezit Ultimo 2008
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
E.A. van den Brandhof (tot 31-8-2009)	698.071	698.071
W.J. Simon	-	-
P.C. van Keulen	-	-

Beloning van de statutaire directie

(in hele euro's)	2009		2008	
	Salaris incl. soc. lasten	Aandelenbezit ultimo 2009	Salaris incl. soc. lasten	Aandelenbezit ultimo 2008
A.A.M. van den Ingh	125.000	-	125.000	-
A. M. van Eerden (tot 30-9-2009)	93.750	-	125.000	-

Posities van aandeelhouders binnen Bever Holding

Positie E.A. van den Brandhof

De heer Van den Brandhof, (via Beauchamp Beheer B.V.) kapitaal van Bever Holding, was tot 31 augustus 2009
middellijk aandeelhouder van 4,09% van het geplaatste lid van de Raad van Commissarissen.

Positie R. van de Putte

Bever Holding maakte in 2009 veelvuldig gebruik van de kennis en ervaring van de heer R. van de Putte, aan-
deelhouders van 67,9% van het geplaatste kapitaal van Bever Holding, op onbezoldigde basis.

Goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 29 april 2010.

De aandeelhoudersvergadering heeft het recht de jaarrekening te wijzigen.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2009

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2009		31.12.2008
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	1	27.130		6.020	
Materiële vaste activa	2	72		73	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	33.145		33.395	
Actieve belastinglatentie		7.281		7.345	
			67.628		46.833
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	4	2.920		3.405	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	108.855		104.006	
Belastingen		47		25	
Vorderingen op gerelateerde partijen		1.772		4.385	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	7		19.661	
			113.601		131.482
Liquide middelen	7		7.346		4.484
Totale activa			188.575		182.799

Enkelvoudige balans per 31 december 2009

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2009		31.12.2008
Passief					
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.713		33.713	
Wettelijke reserves	10	37.224		38.642	
Algemene reserve	11	(3.955)		8.091	
Onverdeeld resultaat		(3.663)		(13.464)	
			82.935		86.598
Voorzieningen	12		21.836		17.926
Kortlopende schulden					
Hypothecaire leningen	13	18.113		18.500	
Crediteuren		787		527	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	14	60.089		57.836	
Belastingen		51		36	
Overige schulden en overlopende passiva		4.764		1.376	
			83.804		78.275
Totale passiva			188.575		182.799

Jaarrekening

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2009

(EUR x 1.000)	2009	2008
Resultaat uit deelnemingen na belasting	(4.442)	(13.294)
Overige baten en lasten na belasting	779	(170)
Resultaat na belastingen	(3.663)	(13.464)

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Herwaardering-reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Algemene reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2008	19.616	33.713	1.280	51.311	(5.633)	(225)	100.062
Resultaatbestemming	-	-	-	-	(225)	225	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	23	(13.972)	13.949	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	(13.464)	(13.464)
Stand per 31 December 2008	19.616	33.713	1.303	37.339	8.091	(13.464)	86.598
Stand per 1 januari 2009	19.616	33.713	1.303	37.339	8.091	(13.464)	86.598
Resultaatbestemming	-	-	-	-	(13.464)	13.464	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	(155)	(1.263)	1.418	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	(3.663)	(3.663)
Stand per 31 December 2009	19.616	33.713	1.148	36.076	(3.955)	(3.663)	82.935

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De vennootschappelijke jaarrekening is opgesteld op basis van Titel 9 Boek 2 BW, waarbij gebruik wordt gemaakt van de in artikel 2:362 lid 8 BW opgenomen optie om de waarderingsgrondslagen toe te passen die ook in de geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resul-

taat alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hier niet anders wordt vermeld.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 2:402 BW vermeldt de enkelvoudige winst- en verliesrekening slechts afzonderlijk het resultaat uit deelnemingen na belastingen alsmede overige resultaten na belastingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde, waarbij de waarderingsgrondslagen worden toegepast die ook in de geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast. Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden afgeboekt tot nul. Wanneer de Vennootschap geheel of ten dele instaat voor de 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 aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de Vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt het aan de Vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen opge-

nomen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Bever Holding geldende grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling.

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

1. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2009	2008
Waarde per 1 januari	6.020	6.759
Investeringsen	21.995	-
Mutaties als gevolg herwaardering	(885)	(739)
Waarde per 31 december	27.130	6.020

2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2009	2008
Boekwaarde per 1 januari	73	97
Investeringsen	-	2
Desinvesteringsen	-	(25)
Afschrijvingen	(1)	(1)
Boekwaarde per 31 december	72	73
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	246	245
Afschrijvingspercentage	20-50%	20-50%

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	33.395	41.784
Aankopen	-	62
Overige mutaties	-	358
Resultaat	(4.442)	(13.294)
Mutatie voorziening	4.192	4.485
Stand per 31 december	33.145	33.395

De deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde zijn volledig voorzien en verantwoord onder de voorzieningen.

De volgende deelnemingen zijn verantwoord onder de post deelnemingen in groepsmaatschappijen dan wel verantwoord onder de voorzieningen.

Deelneming	Zetel	Aandeel in het geplaatst Kapitaal
Bever Holding Participaties B.V.	Amsterdam	100%
Bever Financial Services B.V.	Hilversum	100%
Plesmanlaan Ontwikkeling B.V.	Amsterdam	100%
European Property Facts B.V.	's-Gravenhage	100%
Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.	's-Gravenhage	100%
Beheer- en Beleggingsmaatschappij Bonavella N.V.	Amsterdam	100%
Northside Investments B.V.	Noordwijk	100%
Beverburcht N.V.	Brasschaat	100%
Planvisie België N.V.	Brasschaat	100%
Bever Bouw & Ontwikkeling N.V.	Brasschaat	100%

4. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2009	2008
Waarde per 1 januari	3.405	3.674
Investerings	8	-
Desinvesteringen	(255)	-
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(238)	(269)
Waarde per 31 december	2.920	3.405

5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2009	2008
Groepsmaatschappijen	108.855	104.006

Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen in Nederland wordt een rente berekend van 4%. Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen in België

wordt een rente berekend van 5%. Er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen en er zijn geen zekerheden gesteld.

6. Overige vorderingen en overlopende activa

In de overige vorderingen per ultimo 2008 groot EUR 19,3 miljoen is een post begrepen van ca. EUR 19 miljoen die betrekking heeft op een vordering op Ontwikkeling Regiobouw Haarlemmermeer B.V. Als gevolg van een minnelijke regeling (zie hoofdstuk gerechtelijke proce-

dures) met laatstgenoemde heeft met de verwerving van de projecten Lakenblekerstraat en Stationsplein een verrekening plaatsgevonden waardoor de post overige vorderingen per ultimo van het verslagjaar belangrijk is afgenomen naar EUR 7 duizend.

7. Liquide middelen

Onder liquide middelen zijn de tegoeden op bankrekeningen opgenomen, alsmede deposito's. Als gevolg van een met de bank overeengekomen saldo- en rentecompen-

satie regeling tussen Bever Holding en haar groepsmaatschappijen, zijn de liquide middelen slechts vrij beschikbaar tot een bedrag van EUR 0,5 miljoen.

8. Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt EUR 92 miljoen, verdeeld in 80 miljoen gewone aandelen, elk groot nominaal EUR 1,15. Hiervan zijn

17.057.549 aandelen geplaatst en volgestort. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 4,88.

(EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Geen mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616

9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	33.713	33.713
Geen mutaties	-	-
Stand per 31 december	33.713	33.713

Het verloop van de op de agio in mindering gebrachte positie eigen aandelen is als volgt:

Aantal aandelen	2009	2008
Stand per 1 januari	61.911	61.911
Geen mutaties	-	-
Stand per 31 december	61.911	61.911

10. Wettelijke reserves

Herwaardering vastgoed (EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	1.303	1.280
Mutaties	(155)	23
Stand per 31 december	1.148	1.303

Reserve deelnemingen (EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	37.339	51.311
Mutaties	(1.263)	(13.972)
Stand per 31 december	36.076	37.339

11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2009	2008
Stand per 1 januari	8.091	(5.633)
Resultaatbestemming	(13.464)	(225)
Mutatie wettelijke reserve	1.418	13.949
Stand per 31 december	(3.955)	8.091

12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	2009	2008
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	743	1.025
Voorziening latente belastingverplichtingen herinvesteringsreserve	10.361	10.361
Voorziening voor deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde	10.732	6.540
	21.836	17.926

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)	2009
Stand per 1 januari	17.926
Mutatie voorziening deelneming met een negatieve netto vermogenswaarde	4.192
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	(282)
Stand per 31 december	21.836

13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	2009	2008
Variabel	8,7%, Euribor verhoogd met 4,5%	4.708	4.500
Vast	1 jaar vast, 3,13%	13.405	14.000
		18.113	18.500

Tot zekerheid voor de nakoming van deze financieringen is ten behoeve van de kredietverschaffers een 1e hypothecaire inschrijving gegeven.

14. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2009	2008
Groepsmaatschappijen	60.089	57.836

Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen in Nederland wordt een rente berekend van 4%. Over de rekening-courant met groepsmaatschappijen in België

wordt een rente berekend van 5%. Er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen en er zijn geen zekerheden gesteld.

Niet uit de enkelvoudige balans blijkende verplichtingen

De Vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting N.V. Bever Holding en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

De Vennootschap is tezamen met de andere vennootschappen als hoofdelijk debiteur aansprakelijk voor alle verplichtingen die direct dan wel indirect voortvloeien uit financieringsovereenkomsten met kredietinstellingen in hoofdsom groot EUR 3,6 miljoen.

Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

Personeel

Het aantal personeelsleden dat de Vennootschap gedurende de periode 1 januari 2009 tot en met 31 december 2009 in dienst had, liep terug van 4 naar 3.

Ondertekening van de jaarrekening

Wassenaar, 29 april 2010

De directie:

A.A.M. van den Ingh

Commissarissen:

W.J. Simon

P.C. van Keulen

Overige gegevens

Accountantsverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van de winst

Ingevolge artikel 29 van de statuten van de Vennootschap staat de winst ter vrije beschikking aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Resultaatbestemming 2008

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 26 mei 2009, is besloten om het negatieve resultaat over 2008 ten laste van de algemene reserve te brengen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2009

Voorgesteld wordt het negatieve resultaat ten laste van de algemene reserve te brengen.

Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

Bever Holding is bekend met de navolgende meldingen in het kader van de Wmz:

	Aandelen rechtstreeks	Aandelen middelijk	Percentage
R. van de Putte	2.124.107	9.457.182	67,90%
C.F.M. Rijs	1.949.933		11,43%
E.A. van den Brandhof		698.071	4,09%
Stichting Driegracht	906.477		5,31%
Stichting Schakel	896.405		5,26%

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum heeft er een tweetal vastgoedtransacties plaatsgevonden die de liquiditeitspositie van de Vennootschap aanzienlijk heeft verbeterd. In het eerste

kwartaal zijn de projecten Stationsplein en Schuttersveld te Leiden verkocht aan de gemeente Leiden voor een bedrag van EUR 17,9 miljoen.

29 april 2010

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2009 van N.V. Bever Holding te Hilversum gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2009, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2009, de geconsolideerde balans per 31 december 2009, het geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2009 en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2009 en de toelichting, bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2009 en de enkelvoudige balans per 31 december 2009 met de toelichting.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en

de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel betreffende de geconsolideerde jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding per 31 december 2009 en van het resultaat en de kasstromen over 2009 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met Titel 9 Boek 2 BW.

Oordeel betreffende de enkelvoudige jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Deloitte Accountants B.V.

Drs. P. Kuipers RA

De 35 objecten in de portefeuille van Bever Holding zijn merendeels in het westen van Nederland en België gesitueerd en bestaan grotendeels (voor 57% van de portefeuille) uit te ontwikkelen woningbouwprojecten. In diverse projecten volgen daarnaast commerciële ruimten mee “in de plint” van een ontwikkeling. Ook hotelontwikkelingen in Nederland en België maken deel uit van de portefeuille, één van deze ontwikkelingen betreft een hotel gecombineerd met kantoren.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit 35 objecten, merendeels in het westen van Nederland en België gesitueerd. De portefeuille voorziet in de realisatie van vastgoed in vrijwel alle mogelijke sectoren: woningen, appartementen, kantoren, winkels, hotels, en parkeervoorzieningen. In de meeste gevallen is daartoe bouwgrond beschikbaar, in andere gevallen dient bestaande bebouwing geamoveerd te worden.

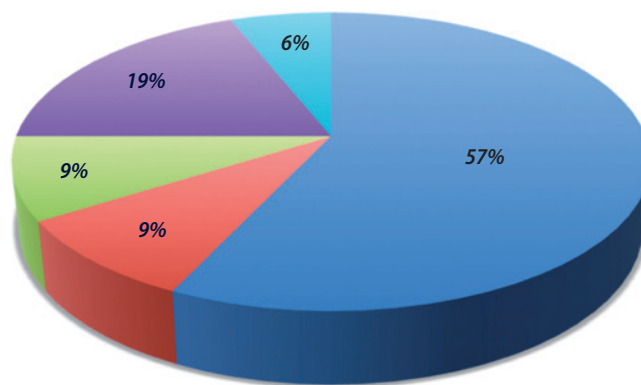
De benodigde tijd om tot realisatie van de objecten te komen varieert per project: er zijn projecten waar direct mee zou kunnen worden begonnen en projecten die verder uitontwikkeld dienen te worden. Met name een tweetal grotere grondposities in Nederland en België vallen in deze laatste categorie en zijn mede daarom niet nader gedefinieerd.

In het overzicht van de vastgoedportefeuille is per object de status aangegeven.

Update Nederland

De vastgoedmarkt leidt in Nederland onder de crisis: er worden significant minder woningen verkocht en de prijsniveau's blijven in alle markten onder druk.

Voor Bever Holding heeft deze situatie momenteel geen grote gevolgen, aangezien de meeste objecten zich nog in de ontwikkelingsfase bevinden. Op de voor Bever belangrijkste locatie Noordwijk blijven de woningmarktcijfers redelijk stabiel. Overdracht van het object Bosweg 14 aan het begin van het jaar is in lijn gebleven met de boekwaarde. Van belang is in Noordwijk de voortgang in het ontwikkelingsproces van de diverse locaties zodat de komende jaren concrete planvorming tot stand kan komen.



Het ontwikkelingsvolume in de portefeuille bedraagt ruim 75.000 m² vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (57%), kantoren (9%) winkels (9%), hotels (19%) en overig vastgoed (6%), waaronder parkeervoorzieningen.

Update België

Ook in België werden in 2009 aanzienlijk minder woningen verkocht. De door Bever Holding voorgenomen verkoop van diverse objecten in ondermeer De Haan heeft nog niet tot het gewenste resultaat geleid, waarbij vermeld dient te worden dat zoveel mogelijk zal worden vastgehouden aan de beoogde opbrengsten.

Positief nieuws is er te melden uit Sint-Martens-Latem waar het eindelijk gelukt is een woning op een perceel grond van 715 m² tussen twee reeds in bezit zijnde eigendommen aan te kopen, waardoor nu een integrale ontwikkeling met grote appartementen op deze markante locatie kan plaatsvinden.

Noordwijk

De bijzondere combinatie van de moderne badplaats Noordwijk aan Zee en de historische dorpskern in Noordwijk Binnen, heeft mede dankzij een goede bereikbaarheid midden in de randstad alles te bieden wat gasten uit binnen- en buitenland wensen. Daarnaast onderscheidt Noordwijk aan Zee zich als badplaats door de combinatie van kwalitatief hoogwaardige accommodatie voor conferenties en congressen en kusttoerisme.

De gemeente Noordwijk heeft in 2008 haar concept voor een ruimtelijke visie "Noordwijk Zeewaardig" gepresenteerd, als basis voor concrete uitwerkingsplannen voor de toeristische kern van Noordwijk aan Zee. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening bepaalt een grotere verantwoordelijkheid van gemeenten. Het opstellen van een structuurvisie voor de ruimtelijke ordening is daarbij een verplichting geworden.

Met de gepresenteerde visie wordt samenhang in de uitwerkingsplannen beoogd, samenhang in de kwaliteit van architectuur van gebouwen, van de openbare ruimte, van de verkeersstructuur en van publieksfuncties.

In het najaar van 2009 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de Integrale Ruimtelijke Visie "Noordwijk Zeewaardig" waarin de gemeente heeft aangegeven wat zij wil en op basis daarvan kan zij marktpartijen faciliteren bij de verdere planontwikkeling.

In deze ruimtelijke visie zijn voor de beoogde ontwikkelingen van Bever Holding bebouwingsvlakken opgenomen, gebaseerd op het in 2008 en 2009 gevoerde overleg met de gemeente over door haar gepresenteerde stedenbouwkundige uitgangspunten.

Aan de hand van architectonische modellen kan in 2010 het ontwikkelingsproces voortgezet worden om te komen tot overeenstemming over de uiteindelijke bebouwing van Palaceplein, Vuurtorenplein en naastgelegen locaties aan Zeereep en Bosweg.





Palaceplein

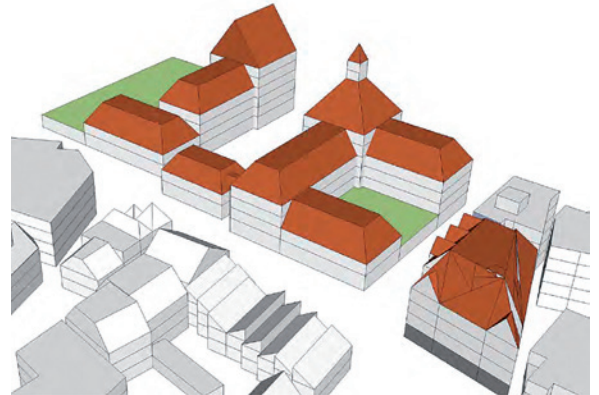
De ontwikkelingen op het nieuwe Palaceplein vormen het centrale punt tussen het winkelgebied en de Koningin Wilhelminaboulevard, welke tot uiting komt in een relatief hoge bebouwingsdichtheid met markante bebouwing. In nadere voorstellen zal de architectonische uitwerking van de bebouwing met de gemeente en haar supervisor verder worden afgestemd.



Studie. Vanaf de Grent de zee blijven zien. Volg de rode zichtbaan.

De presentatie in 2002 van het onder regie van Bever Holding vervaardigde "Masterplan Noordwijk aan Zee" en het mede daarop gebaseerde "Beeldkwaliteitplan" uit 2005 zorgden voor een andere kijk op de heersende architectuur. Het in 1994 vergunde bouwplan "Sea Palace" zou een dermate dominante positie innemen, dat een terugkeer naar de zo gewenste "Noordwijkse stijl" eigenlijk niet goed meer mogelijk zou zijn.

Bever Holding heeft zich bereid verklaard haar medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een nieuw bouwplan, onder handhaving van de uitgangspunten als vastgelegd in de vergunning van het "Sea Palace".



Voorstel volumes bebouwing Palaceplein

Besloten is het plein niet te verhogen maar op de huidige hoogte te handhaven, waardoor het plein als het ware in de luwte komt te liggen en als prettige looproute zonder barrières kan fungeren tussen Koningin Wilhelminaboulevard en Hoofdstraat.

De Grent en Parallelboulevard worden omgevormd tot 30-km zone in een overigens onveranderde wegenstructuur. Een dergelijke zone biedt veel mogelijkheden om de openbare ruimte op een aantrekkelijke samenhangende wijze in te richten. De combinatie met architectuur welke aansluit bij het "Beeldkwaliteitplan" zal van dit plein een boegbeeld maken voor de uitstraling van de badplaats Noordwijk aan Zee.

Artist-impressie bouwplan Sea Palace 1995



Esplanade

De realisatie van Esplanade, de eerste grootschalige exponent van de "Noordwijkse Stijl" wordt nog altijd gefrustreerd door een bezwaarprocedure, door omwonenden ingesteld tegen de al in 2006 verleende bouwvergunning. In 2010 wordt de procedure vervolgd, terwijl ook gezocht wordt naar andere oplossingen om uit de lopende procedure te komen.

Esplanade omvat 19 appartementen met parkeervoorzieningen middels een volautomatisch parkeersysteem in de kelder en ca. 340 m² commerciële ruimten op de begane grond.



Picképlein

Enigszins teruggelegen tussen de Katenblankweg en het Picképlein zijn een dubbele villa en een vrijstaande villa gerealiseerd in de architectuur die Noordwijk voor ogen heeft met de "Noordwijkse stijl". De diverse gebiedsont-

wikkelingen in Noordwijk aan Zee zullen in deze stijl worden uitgevoerd, waarmee de gewenste samenhang bereikt moet worden om van Noordwijk weer een voorname en aangename badplaats te maken.





Vuurtorenplein

Onderdeel van de Integrale Visie Noordwijk Zeewaardig is het doortrekken in noordelijke richting van de Koningin Wilhelminaboulevard, waarmee het Vuurtorenplein meer uitstraling zal krijgen. Ter hoogte van cultureel centrum en theater de Muze buigt de verlengde boulevard vervolgens landinwaarts af.

Voor het doortrekken van de Boulevard is de verwerving van grond van Bever Holding in de Zeereep noodzakelijk. De door Bever Holding geprojecteerde ontwikkeling op deze grond zal nu deels binnen en deels buiten de boulevard komen te liggen en is door middel van zgn. bebouwingsvlakken opgenomen in de Integrale Visie.

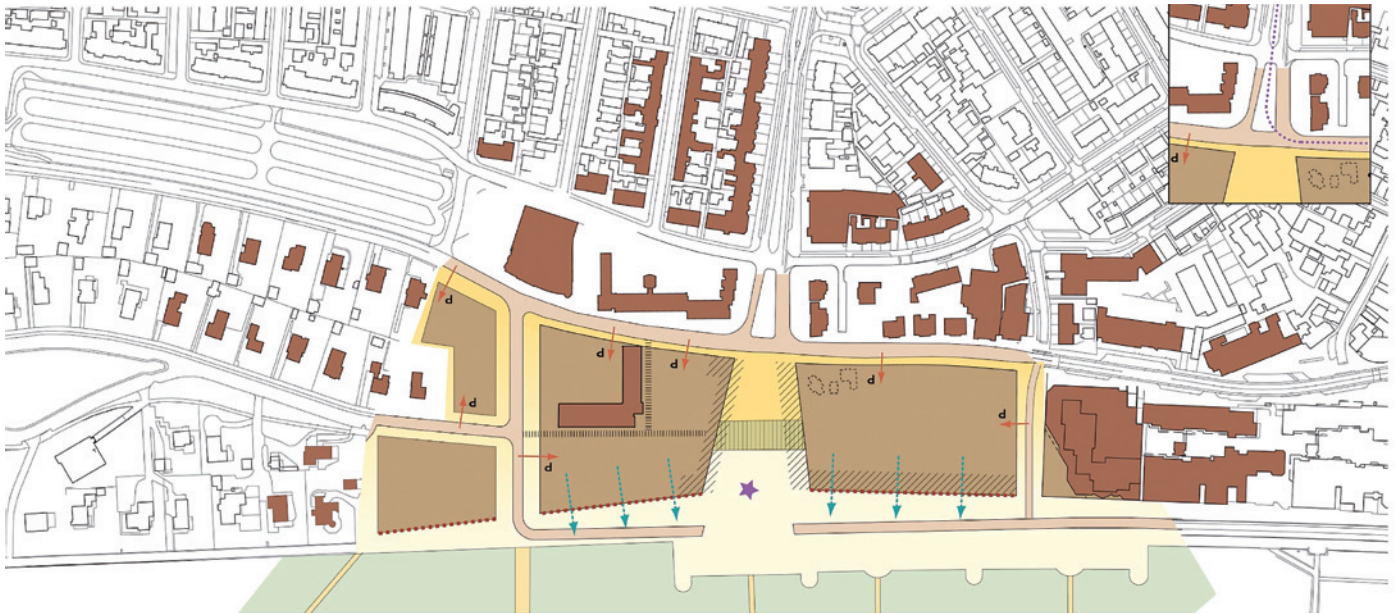
Voorwaarde daarbij is dat het ontwikkelvolume in overeenstemming blijft met de nota van 2006 "Stedenbouwkundige modellen voor projecten rondom het Vuurtorenplein" van stedenbouwkundige Hans Ebberink.



Nota Stedenbouwkundige modellen



Bever Holding



Stedenbouwkundig schetsmodel van de openbare ruimte en bebouwingsrooilijnen op het Vuurtoerenplein

De bebouwing aan weerszijden van het plein wordt richting zee enigszins opengezet. De rooilijnen van de toekomstige bebouwing aan de Koningin Wilhelminaboulevard zullen aan weerszijden van het Vuurtoerenplein teruglopen, zodat ook in dwarsrichting de Vuurtoeren goed zichtbaar blijft.

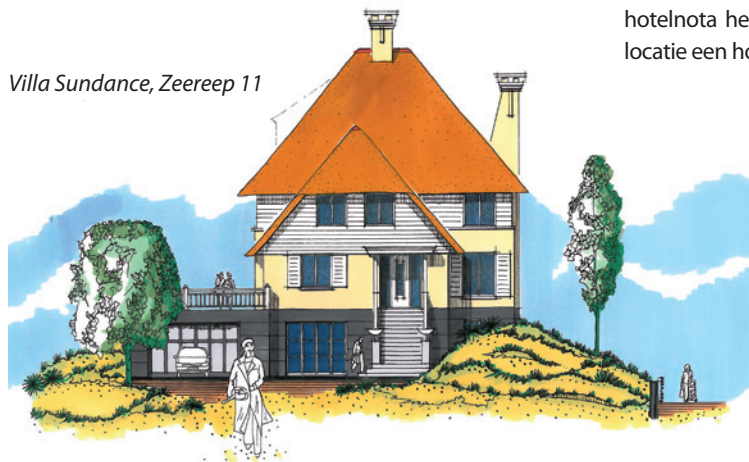
Het nieuwe tracé van de boulevard maakt de herhuisvesting van de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij (KNRM), de Noordwijkse Reddingsbrigade (NRB) en het clubgebouw van "de Sportvisser" noodzakelijk. Voor de herhuisvesting van de NRB houdt Bever Holding al sedert 2004 de Schoolstraat 40a beschikbaar.

Bosweg 6 komt aan het nieuwe tracé van de Koningin Wilhelminaboulevard te liggen en is opgenomen in de geprojecteerde bebouwingsvlakken van de Integrale Visie.



Manege

De bestemming van de manege aan de Northgodreef blijft nog immer onderwerp van discussie met het gemeentebestuur van Noordwijk. Anticiperend op de zojuist verschenen hotelnota heeft Bever Holding voorgesteld op deze unieke locatie een hotel te realiseren.



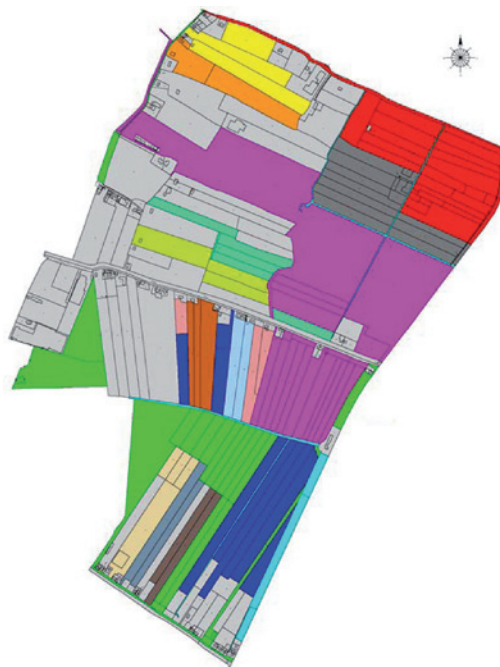
Villa Sundance, Zeereep 11

In de "Noordduinen" is voor de villa aan de Zeereep 11 een volledig nieuw schetsplan gemaakt dat recht doet aan de sublieme ligging pal aan zee.

Hillegom

In het verslagjaar heeft de gemeente Hillegom een aanzet gemaakt tot het opstellen van een gebiedsvisie voor de Oosteinderpolder.

In deze visie is de gedachte een op natuur en recreatie gebaseerde ontwikkeling verder uit te werken. Van belang voor de ontwikkeling van de polder is echter de voorgenomen aanleg van een verbindingsweg tussen de N205 en de N206. Met de komst van deze provinciale weg op een nog nader te bepalen tracé zal de huidige visie voor de polder bijgesteld moeten worden en zal in overleg een integrale visie opgesteld moeten worden. De inzet van Bever Holding zal daarbij zijn het gebied waar reeds woningbouw wordt voorzien uit te breiden naar haar grondposities.



Overzicht eigendommen in Oosteinderpolder en Vosse- en Weerlarpolder. De paars ingekleurde percelen behoren aan Bever Holding.



Aalsmeer

Nu het geschil met de aannemer van het project aan het Stationsplein in Leiden is opgelost, heeft Bever Holding wederom het eigendom van de grondpositie aan de Lakenblekerstraat in Aalsmeer ter grootte van 8.450 m² en gelegen op korte afstand van de Bloemenveiling Aalsmeer. De voor deze grond in het verleden verleende bouwvergunning ten behoeve van een hotel- en kantoorontwikkeling is door de gemeente Aalsmeer ingetrokken. Tegen dit besluit is door Bever Holding beroep ingesteld. (zie voor toelichting hoofdstuk "Gerechtelijke Procedures")

Wassenaar

Een bestemming voor de historische buitenplaats "Ivicke" aan de Rust en Vreugdlaan blijft mede vanwege de marktsituatie, nog nader te bepalen.

De buitenplaats omvat een landhuis, gelegen in een park ter grootte van ca. 3,4 hectare.



Knokke-Heist

De meest mondaine badplaats aan de Noord-Europese kust, veelzijdig, verrassend en altijd in ontwikkeling: continu wordt er gewerkt aan de promotie van Knokke. Het ongekend hoge niveau aan voorzieningen oefent het hele jaar door een enorme aantrekkingskracht uit op haar bezoekers. Dit is niet in de laatste plaats te danken aan de grote variëteit in het winkelaanbod, bepaald opmerkelijk is ook het grote aantal galeries dat men in Knokke aantreft.

Laguna Beach

Door middel van het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) ondersteunt het gemeentebestuur bestaande hotels en maakt de komst van nieuwe hotelinfrastructuur mogelijk.

De voorziene hotelontwikkeling voor Laguna Beach die onderdeel moet gaan uitmaken van de RUP (2e fase) zal bestaan uit conferentiefaciliteiten, ca. 150 hotelkamers en ca. 50 hotelappartementen.



Domein Reygersvliet

Voor alle acht percelen in de verkaveling van "Domein Reygersvliet" aan de Kastanjedreef is een individueel ont-

werp van een grote villa gemaakt in samenhang met de architectuur en materialisatie van het volledige domein.



Cornerhouse

Aan het gekende Oosthoekplein is op de plaats van het voormalige "Corner House" een volledig nieuw hotel in casco teruggebouwd. Er is voor gekozen om het aan de toekomstig koper te laten de vier verdiepingen van

zo'n 250m² per laag in te delen en naar eigen inzicht af te bouwen. Een restaurant, 10 hotelsuites en een hammam behoren tot de exploitatiemogelijkheden.



Kasteel Goorhof

Grobbendonk

Ter ondersteuning van de verkoop van Kasteel Goorhof overweegt Bever een gebiedsvisie te laten opstellen voor het ruim 36 hectare grote domein met als doel evenwicht en draagvlak te vinden voor de toekomstige bestemming van de bebouwing en omliggende terreinen.

Sint-Martens-Latem

In de Leiestreek, nabij Gent ligt het charmante schildersdorp Sint-Martens-Latem. In het najaar van 2009 is Bever Holding er in geslaagd een perceel van 715 m² tussen de reeds in haar eigendom verblijvende percelen aan de Maenhoutstraat in de geklasseerde dorpskern aan te kopen. Daarmee wordt een ontwikkeling met appartementen mogelijk op een totaal perceelsoppervlak van 2.252 m².



Blankenberge

Het is niet verwonderlijk dat in één van de grootste en drukste badplaatsen aan de Belgische kust veel bouw- en ontwikkelingsactiviteiten plaatsvinden. Naast een relatief groot aanbod in nieuwbouwappartementen is ook het aanbod in bestaande bouw aanzienlijk terwijl de vraag beperkt is, vanwege de economische omstandigheden.

Zodra de situatie verbeterd kan een aanvang worden gemaakt met de realisatie van het prestigieuze Lion d'Or met 23 appartementen en commerciële ruimte op de begane grond, alsmede een volautomatisch parkeersysteem voor 22 auto's en een uitstekende ligging aan de Baron de Ruzettelaan, direct achter het meest noordelijk deel van de Zeedijk.

Vastgoedportefeuille



SPA

Een stad met een luisterrijk verleden en een prestigieus heden. Spa dankt zijn bekendheid vooral aan zijn bronnen met mineraal water, dat opborrelt in het hart van de stad en op verschillende plaatsen rond de stad.

Vanaf de 18e eeuw werd Spa de plaats waar gekroonde hoofden en illustere personages elkaar ontmoetten en men noemde de stad zelfs het "Café van Europa".

Vandaag is Spa, na een mindere periode, op de weg terug. De thermen van Spa, de warme bronnen die bij Spa omhoog komen zijn wereldberoemd. Een nieuw kuurcentrum met meer dan 800 m² binnen- en buitenbaden is hoog boven de stad gebouwd en vanuit het centrum met een lift bereikbaar.

Er bevinden zich hotels in alle categorieën, enerzijds gericht op toerisme en anderzijds op de zakelijke (congres)markt. Daarnaast is er in Spa en weide omtrek een groot aanbod van vakantiewoningen en zogenaamde tweede woningen.

De ligging en omvang van het terrein in een bosrijke omgeving op slechts 3 minuten van het centrum van de stad Spa hebben een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van Spa Valmonte; er is gekozen voor een combinatie van diverse verblijfsmogelijkheden: verblijf in een hotel of verblijf in een 3- of 4 kamerappartement, indien gewenst met hotelservice.



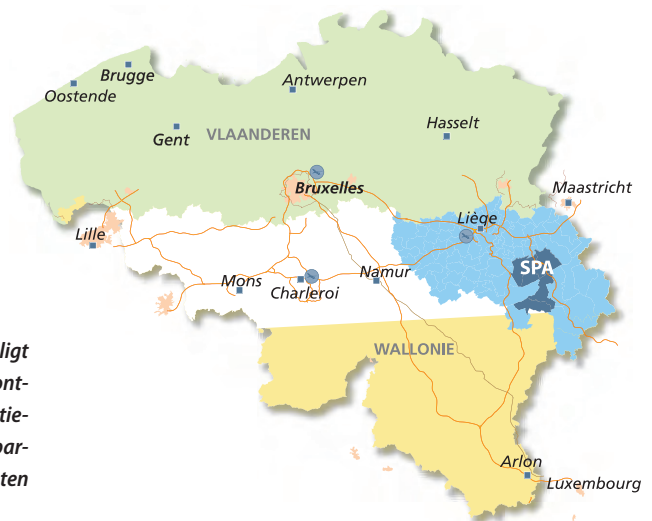
Dit biedt alle mogelijkheden voor zowel kort als langdurig verblijf, op individuele basis of juist in familieverband.

Door de vele mogelijkheden zijn er ook qua exploitatie diverse opties. Zo kan de hotelexploitatie verhuurd worden al dan niet in combinatie met de appartementen, die bovendien ook individueel verkocht zouden kunnen worden.

Nu de oververhitte bouwmarkt inmiddels danig is afgekoeld moet een serieuze prijsvorming van de bouwkosten mogelijk zijn. Daarop vooruitlopend is aan het einde van het jaar een aanvang gemaakt met grondverzetwerkzaamheden nadat met het kappen van bomen de benodigde ruimte is gecreëerd voor de aanleg van parkeerkelders en de bouw van de voorziene appartementsgebouwen.



Aan de Route Balmoral, vlakbij de Royal Golf Club des Fagnes, ligt het terrein met een oppervlakte van ruim 17.000 m² voor de ontwikkeling van een hotel met 150 kamers, restaurants, conferentiezalen en wellnesscentre. In drie aangrenzende, vrijstaande appartementsgebouwen worden 67 luxe 3- en 4-kamerappartementen gerealiseerd.



Vastgoedportefeuille

Adres	Plaats	Land	Kadastrale Aanduiding
Kon. Wilhelminaboulevard 3	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2498
Parallelboulevard 7	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2364
Vuurtorenplein 1- 41, KW blvd. 35	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2196 / N 2197
Zeereep 1	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2195
Zeereep 2	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1977
Zeereep 3, Bosweg 5	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1976
Zeereep 4	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1975
Bosweg 6	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1951
Schoolstraat 40a	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2525
Zeereep 11	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2823
Northgodreef 200	Noordwijk	NL	Noordwijk A 3334
Schuttersveld 1-3	Leiden	NL	Leiden L 1901, 1902, 1903 (erfpacht)
Stationsplein 10-20	Leiden	NL	Leiden L 1846
Lakenblekerstraat	Aalsmeer	NL	Aalsmeer C 4048
Nieuwstraat 43	Sluis	NL	Sluis I 294
Rust en Vreugdlaan 2	Wassenaar	NL	Wassenaar F 9635
Oosteinderlaan	Hillegom	NL	Meerdere nummers
Ruigenhoekerweg	Noordwijkerhout	NL	Noordwijkerhout E 4459
Kastanjedreef 5	Westkapelle	B	Knokke-Heist E 100/H en 100/F
Hazegrasstraat 1	Knokke	B	Knokke-Heist G 0004G 6
Guldenvlietstraat 14	Knokke	B	Knokke-Heist C 3335
Heesterstraat	Knokke	B	Knokke-Heist E 0100F en)100H
Wenduinesteenweg 54	De Haan	B	De Haan B 2 V 3
Leopoldlaan 6	De Haan	B	De Haan A 10 E 9
Leopoldlaan 8	De Haan	B	De Haan A 10 B 16
Montaignelaan	De Haan	B	De Haan A 10 P 16
Verweehelling 6	Blankenberge	B	Blankenberge A 859 N 13
Maenhoutstraat 11	St Martens-Latem	B	St Martens-Latem B412/v/2
Maenhoutstraat 13	St Martens-Latem	B	St Martens-Latem B412/C/3,B413/02W/2
Maenhoutstraat	St Martens-Latem	B	St Martens-Latem B413/02v/2
Leopoldslei 2	Brasschaat	B	Brasschaat D 704 M
Leopoldslei 30	Brasschaat	B	Brasschaat D 747 M 3 W3
Kasteel Goorhof	Grobbendonk	B	Meerdere nummers
Tiensesteenweg 70	Tielt-Wingene	B	Tielt Winge C 357D/360E/345B/358D
Route Balmoral 34	Spa	B	Spa L 819 K 3 L 819 S 3

* Prognose op basis van gemeentelijke publicaties

** In bestemmingsplan

*** Bouwvergunning

**** Geplande verkoop

Kadastraal Oppervlak	Te ontwikkelen m ² gebruiksoppervlak	Status	Tijd tot realisatie
25 a 30 ca	6.900 m ² appartementen / 2.300 m ² winkels	***	2 tot 3 jaar
5 a 20 ca	2.178 m ² appartementen/340 m ² winkels	***	< 1 jaar
5 a 65 ca, / 3 a 48 ca	2.200 m ² appartementen / 825 m ² winkels	*	2 tot 3 jaar
30 a 28 ca	7.600 m ² appartementen	*	2 tot 3 jaar
14 a 84 ca			
16 a 4 ca			
16 a 5 ca			
10 a 62 ca	700 m ² woonoppervlak	**	2 tot 3 jaar
4 a 95 ca	150 m ² kantoor / 170 m ² bedrijfsruimte	***	2 tot 3 jaar
15 a 85 ca	495 m ² woonoppervlak	****	
24 a 99 ca	600 m ² woonoppervlak	**	< 2 jaar
2 a 60 ca	3.300m ² appartementen / 400m ² winkels		
21 a	11.000m ² appartementen/3.000m ² winkels		
84 a 50 ca	14.800 m ² hotel + kantoren		
1 a 54 ca	260 m ² appartementen/150 m ² winkel	**	
3 ha 47 a 20 ca	900 m ² kantoor	**	< 2 jaar
36 ha			
2 ha 36 a 30 ca			> 2 jaar
69 a 32 ca	4.480 m ² villabouw	****	
2 a 55 ca	420 m ² hotel / 450 m ² restaurant	****	
75 ca	235 m ² woonoppervlak	****	
42 a 84 ca	1.500 m ² hotel	**	< 3 jaar
1 a 70 ca	430 m ² appartementen	****	
2 a 50 ca	250 m ² winkel / 325 m ² appartementen	****	
2 a 18 ca			
12 a 69 ca	500 m ² woonoppervlak	****	
2 a 33 ca	2.200 m ² appartementen / 160 m ² winkel	***	< 2 jaar
575 ca	1500 m ² appartementen / winkel	**	< 1 jaar
715 ca			
962 ca			
1 a 28 ca	200 m ² bestaand kantoor	**	< 1 jaar
5 a 23 ca	100 m ² bestaand / 400 m ² appartementen	****	
36 ha 71 a 71 ca		****	
2 ha 79 a 75 ca	570 m ² bestaande hoeve	****	
1 ha 77 a 46 ca	8.500 m ² hotel / 6.000 m ² appartementen	**	< 2 jaar

