



Hilversum

JAARRAPPORT 2010

18 april 2011

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 2010	
Kerncijfers en profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van de directie	12
Corporate Governance	18
Jaarrekening	
Geconsolideerde jaarrekening	24
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	24
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2010	25
Geconsolideerde balans per 31 december 2010	26
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen	28
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010	29
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	30
Enkelvoudige jaarrekening	55
Enkelvoudige balans per 31 december 2010	56
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010	58
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen	58
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	59
Overige gegevens	67
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	68
Vastgoedportefeuille	71



Jaarrapport 2010

Kerncijfers en profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Corporate Governance

Jaarrekening

Overige gegevens

N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2010	2009	2008
Resultaten (x € 1.000)			
Bruto bedrijfsresultaat	3.862	-5.329	-18.946
Netto resultaat	3.157	-3.663	-13.464
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten	130.141	134.681	117.239
Eigen vermogen	86.092	82.935	86.598
Schulden aan kredietinstellingen	21.585	30.729	31.369
Loan-to-value*	16,5	22,8	26,7
Gegevens per aandeel (€)			
Winst per aandeel **	0,19	-0,21	-0,79
Dividend per aandeel	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel **	5,07	4,88	5,09
Hoogste beurskoers	4,51	5,59	6,80
Laagste beurskoers	1,70	3,96	5,29
Beurskoers ultimo jaar	2,30	3,97	5,39
Aantal werknemers	3	3	4

* Schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten in %.

** 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 3.157.000 en het eigen vermogen ad EUR 86 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 2010 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 2010 had Bever Holding 3 personeelsleden.

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

Bever Holding beschikt over een potentieel te ontwikkelen vastgoedportefeuille bestaande uit 32 objecten met een vloeroppervlak van ruim 73.000 m2, verdeeld over woningbouw (circa 54%), kantoren (circa 10%), winkels (circa 8%) en hotels (circa 28%). Van deze vast-

goedportefeuille bevindt zich circa 44.000 m2 ofwel 60% in Nederland. Het overige deel van deze vastgoedportefeuille van Bever Holding bevindt zich in België (circa 29.000 m2 ofwel 40%).

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

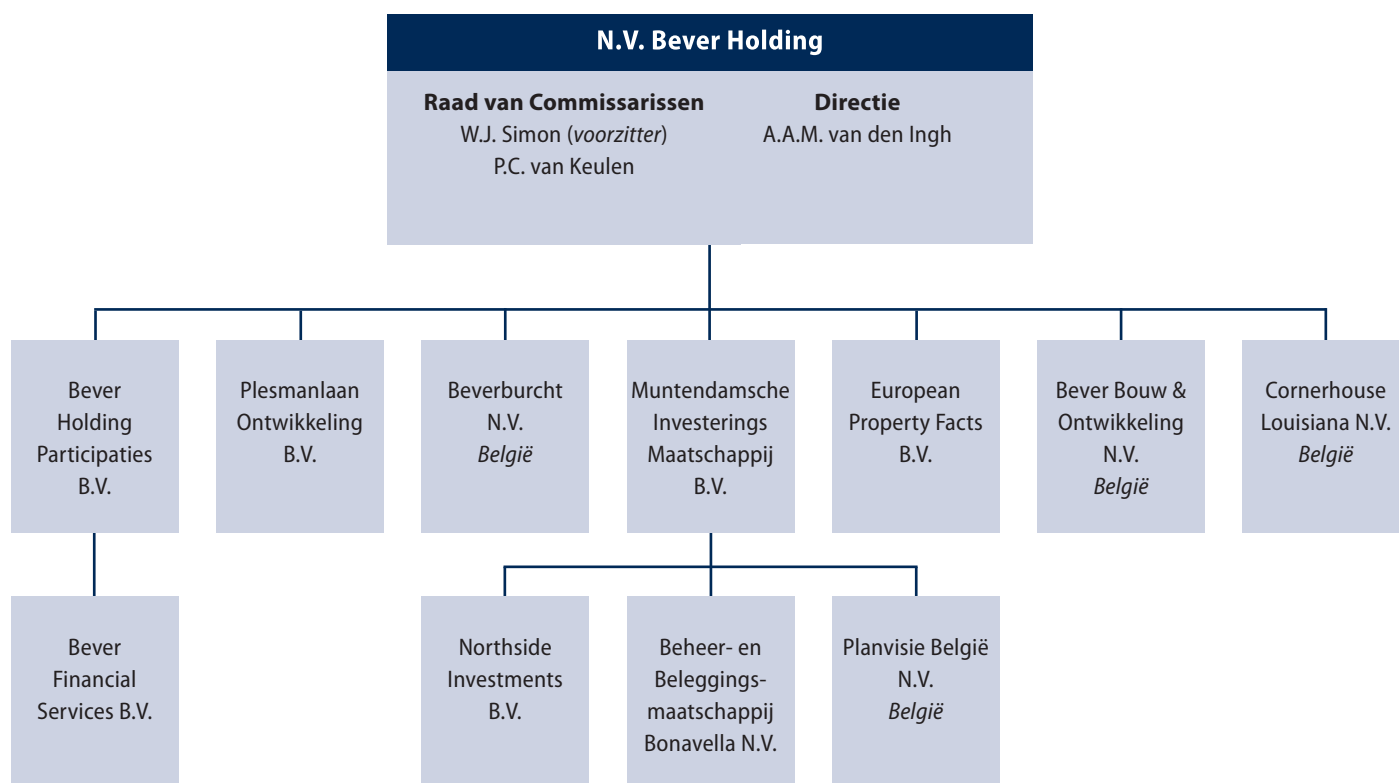
In haar acquisitiebeleid hanteert Bever Holding een aantal vastgestelde criteria. De criteria die als uitgangspunt bij de beoordeling gehanteerd worden zijn o.a. de locatie, de actuele marktomstandigheden, het risico/

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 vier Belgische dochtermaatschappijen. De diverse projecten zijn

ondergebracht in de dochtermaatschappijen.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarrekening en decharge

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarrapport 2010 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 2010 besproken.

De jaarrekening is door Deloitte Accountants B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De goedkeurende controleverklaring 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 Raad van Commissarissen bestaat 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. Conform het rooster van aftreden zal de heer P.C. van Keulen per 30

mei 2011 aftreden als commissaris van de vennootschap. De heer P.C. van Keulen heeft te kennen gegeven zich niet beschikbaar te stellen voor een verlenging van zijn termijn als commissaris voor een periode van 4 jaar.

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 en op 21 mei 2010 herbenoemd 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 N.V.

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	2014
De heer P.C. van Keulen	2011

Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Bever Holding heeft in 2010 vier keer regulier vergaderd. Aan deze vergaderingen is door de directie deelgenomen. Tevens heeft de raad vergaderd in afwezigheid van de directie.

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 2009 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 21 mei 2010. De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2010 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 2011 van Bever Holding.

Tot slot

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 heer P. C. van Keulen danken voor zijn betrokkenheid bij de vennootschap als commissaris van de vennootschap.

Wassenaar, 18 april 2011
W.J. Simon, voorzitter

Verslag van de directie

Directie

De directie bestaat uit één lid in de persoon van de heer A.A.M. van den Ingh 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 aanzienlijk 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 ontwikkeling en realisatie van vastgoedprojecten.

Sinds 1999 is de heer Van den Ingh, zowel voor eigen rekening als voor derden, als adviseur/ontwikkelaar werkzaam in vastgoed. De heer Van den Ingh trad in 2007 toe tot de directie van Bever Holding.

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. Onder verwijzing naar best practice bepaling II.1.8 hield de heer Van den Ingh geen commissariaten.

Gang van zaken 2010

Resultaat

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een positief resultaat na belastingen van EUR 3,15 miljoen (2009: EUR 3,6 miljoen negatief). Op basis van de jaarlijkse externe taxatie van de vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 7,3 miljoen op de vastgoedbeleggingen en een bijzondere waardevermindering van EUR 343 duizend op de voorraad vastgoed.

De totale lasten bedroegen in 2010 EUR 2,3 miljoen waaronder een eenmalige last van EUR 959 duizend ter zake een getroffen voorziening voor oninbare vorderingen. De netto financieringskosten bedroegen in 2010 EUR 817 duizend.

De mutaties in de waardering van de vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op een volledige externe taxatie. Hierbij heeft een herbeoordeling plaatsgevonden van de diverse vastgoedontwikkelingen en de stadia waarin deze zich bevinden. Vastgoedontwikkeling is een doorlopend proces waarbij eerder geformuleerde uitgangspunten, zoals de factor tijd tot realisatie, marktprijzen en te realiseren metrages binnen de planvorming, kunnen wijzigen. Als gevolg hiervan is de omvang van enige projecten in beperkte mate toegenomen.

Vreemd vermogen

In het begin van het verslagjaar werden een tweetal vastgoedobjecten verkocht in Leiden voor een bedrag van EUR 17,9 miljoen. Een belangrijk deel hiervan is aangewend

voor de verdere aflossing van bancaire kredietfaciliteiten. Eind december 2010 beliepen de bancaire financieringen ca. EUR 21,5 miljoen tegen EUR 30,7 miljoen een jaar eerder.

Eigen vermogen

Als gevolg van het resultaat in het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2010 EUR 86 miljoen bij een balanstotaal van EUR 136,8 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen, onder aftrek van de ingekochte aandelen, per 31 december 2010 bedroeg EUR 5,07.

Bever Holding hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van 50% waaraan ruimschoots wordt voldaan. Een solide vermogensverhouding beperkt de gevoeligheid voor renteschommelingen en vormt de basis voor de verdere groei.

Activiteiten

De eerste helft van 2010 heeft in het teken gestaan van de beëindiging van de diverse met de gemeente Leiden gevoerde juridische procedures en de daarmee verband houdende verkoop van onze objecten in Leiden aan laatstgenoemde. Met de verkoop kreeg Bever Holding de beschikking over liquiditeiten ten bedrage van EUR 17,9 miljoen. Deze verkoop heeft overigens geen effect op het resultaat van het verslagjaar daar het transactieresultaat is verwerkt in de jaarcijfers over 2009.

Voor de verdere afwikkeling van de vorderingen op verbonden partijen heeft Bever Holding per 31 augustus 2010 de aandelen verworven van Cornerhouse Louisiana N.V. Door deze aankoop zijn in augustus een drietal objecten in Knokke aan de portefeuille toegevoegd. Het betreft een volumineuze commerciële ruimte met uitgebreide parkeerfaciliteiten, deels gelegen aan de bekendste winkelstraat van Knokke, de Lippenslaan en een tweetal kleinere winkelunits aan de bekende en meest luxe winkelstraat, de Kustlaan.

Eind juli 2010 is de bouwvergunning van het project Esplanade na een jarenlange bezwaarprocedure onherroepelijk geworden. Bever Holding onderzoekt thans de mogelijkheid het bouwplan met een extra ondergrondse laag uit te breiden zodat extra parkeercapaciteit beschikbaar komt.

In het najaar hebben de provincies Noord- en Zuid Holland definitief besloten tot de aanleg van een provinciale verbindingsweg tussen de N205 en de N206 welke 4-baans zal worden aangelegd door poldergebied in Hillegom, waar Bever over een aanzienlijke grondpositie beschikt. Daarmee zal de door de gemeente gewenste natuur- en recreatieontwikkeling op deze locatie dusdanig worden beïnvloed dat een herziening van de opgestelde visie voor de hand ligt. Daarbij zal Bever Holding er naar streven om het gebied waar reeds woningbouw wordt voorzien uit te breiden naar haar grondposities.

Vooruitzichten 2011

De procedure voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen in Noordwijk is gestart. De planvorming die gebruikt is bij het tot stand komen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig zal onderdeel moeten gaan uitmaken van het desbetreffende nieuwe bestemmingsplan.

Het is de intentie van Bever Holding om de ontwikkeling en van haar locaties deel te laten uitmaken van het vast te stellen bestemmingsplan.

In juni heeft de rechtbank het door Bever ingestelde beroep tegen de intrekking van de bouwvergunning voor

een hotel- en kantoorontwikkeling in Aalsmeer gegrond verklaard. Inmiddels heeft de gemeente Aalsmeer in overleg met Bever besloten tot het opnieuw verlenen van de bouwvergunning. Volgens de planning van Bever Holding zal na de bouwvakantie een aanvang worden gemaakt met de realisatie van het project.

Tot slot blijft Bever Holding actief zoeken naar mogelijkheden om haar activiteiten verder uit te breiden door overnames of samenwerking. Daarnaast richt zij zich op de verwerving van vastgoedbeleggingen die een directe kasstroom opleveren.

Verslag van de directie

Algemene economische situatie

In het verslagjaar liet de economie in de eurozone een herstel zien met name gevoed door aantrekkende export naar landen die economisch in opkomst zijn. 2010 stond echter ook in het teken van grote onrust op de financiële markten als gevolg van de crisis in een aantal Europese landen, waaronder Griekenland en Ierland. Als gevolg hiervan kwam de euro sterk onder druk te staan. Binnen Europa wordt er fors bezuinigd om de overheidsbegrotingen weer gezond te krijgen. Het effect hiervan zal met name in 2011 en 2012 van invloed zijn op de economische groei. Dat maakt de afhankelijkheid van de eurozone van de ontwikkeling van de export bijzonder groot en niet zonder risico wanneer in de opkomende

economieën groeivertraging optreedt.

Dit kan betekenen dat het economisch herstel in de eurozone traag en lang zal duren. Overigens zal dit per land sterk kunnen verschillen.

De economische groei in Nederland in 2010 is uitgekomen op 1,8% en het CBS verwacht voor 2011 een groei van 1,5% die kan worden betiteld als gematigd en aarzelend.

De inflatie in Nederland is in 2010 gemiddeld uitgekomen op 1,3%. De Europese Centrale bank verwacht dat in 2011 de inflatie in de eurozone zal uitkomen boven de 2%, een direct gevolg van de hogere grondstoffenprijzen en de energiekosten.

De Nederlandse woningmarkt

De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen constateren dat de woningmarkt in 2010 pas op de plaats heeft gemaakt. Het aantal verkopen in de totale markt bleef met ca. 128.000 nagenoeg gelijk aan het aantal verkopen in Nederland in 2009. Het aanbod te koop staande woningen neemt nog steeds toe, ook de verkooptijd van de gemiddelde woning neemt toe. Voor 2011 verwacht de NVM nog geen echt herstel van de

markt. Het besteedbaar inkomen zal niet wezenlijk toenemen. Daarnaast zal wonen niet goedkoper worden door de inmiddels licht stijgende rente en hogere woonlasten voor onder meer energie. Belangrijk is ook dat de financierbaarheid een probleem gaat worden. Banken zijn door strenger toezicht terughoudend met het verstrekken van krediet en bovendien zijn financieringsvoorwaarden aangescherpt.

De Nederlandse kantorenmarkt

De kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een zeer ruim aanbod en een hoog leegstandscijfer.

Van de huidige voorraad kantoorruimte staat thans 6,6 miljoen m² leeg, zijnde een percentage van 13,9% van het totaal met een verwachte toename in 2015 naar 25%.

Makelaar DTZ Zadelhoff concludeert dat er een structurele mismatch is tussen vraag en aanbod. Daarnaast stelt DTZ Zadelhoff dat door de afname van de beroepsbevolking

en de impact van het nieuwe werken, waarbij geen vaste werkplekken gebruikt worden, er minder kantoorruimte wordt gebruikt.

DTZ Zadelhoff ziet een belangrijke regierol voor de centrale overheid om de gemeenten aan te sturen om terughoudend te zijn bij de uitgifte van grond en daarnaast naar alternatieven te zoeken voor de huidige voorraad voordat een nieuwe locatie wordt uitgegeven.

De Nederlandse hotelmarkt

De Nederlandse hotelmarkt heeft vorig jaar een bezettingsgraad gerealiseerd van 62,1%, aldus bureau Horwarth HTL. Voor 2011 zijn Nederlandse hoteliers volgens dezelfde organisatie uitgesproken optimistisch. Niet alleen wordt een toename van de bezettingsgraad

verwacht maar eveneens een stijging van de gemiddelde kamerprijs. De grootste stijging wordt verwacht in het zakelijke segment.

De Belgische woningmarkt

De woningmarkt herstelde zich verder in 2010, mede door dat vraag en aanbod inmiddels beter in balans gekomen zijn, aldus ERA met 118 kantoren het grootste netwerk van vastgoedmakelaars.

De woningen in de hogere prijsklassen verkopen nog steeds minder goed, waarbij opgemerkt dient te worden dat de regionale verschillen groot zijn. In het merendeel van de gebieden waarin Bever opereert, met name de kust-

streek van Vlaanderen, blijven de prijzen op een constant niveau en blijft ook het transactieniveau goed op peil.

De gemiddelde prijs van een woning in België steeg met 3,8% naar EUR 211.115.

Voor 2011 wordt een stabiele Belgische woningmarkt verwacht. Wel wijst ING er in algemene zin op dat de financieringsvoorwaarden minder gunstig worden.

De Belgische kantorenmarkt

De belangrijkste gebruikers van kantoren, de zakelijke en financiële dienstverlening, tonen volgens ING weer groei. Tegelijkertijd wijst ING op de bedreiging van de kantorenmarkt door de vergrijzing die de vooruitzichten op de lange termijn ongunstig beïnvloedt doordat de beroepsbevolking krimpt.

Daarnaast zet de trend van het flexwerken door waardoor per werknemer minder ruimte benodigd is. ING verwacht dat de huidige situatie van overaanbod op basis van deze trends niet snel zal verdwijnen.

De Belgische hotelmarkt

Na dalingen in 2008 en 2009 is de hotelmarkt in 2010 weer enigszins aangetrokken; het aantal hotelovernachtingen groeide met 1,1%. Voor 2011 zijn hoteliers volgens

Horwath HTL optimistisch dat het herstel van kamerbezetting en kamerprijs verder doorzet.

Het aandeel Bever Holding

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285378. In 2010 kwam er op 65 handelsdagen een koers tot stand waarbij dagelijks gemiddeld 503 aandelen werden verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2010 EUR 4,51 en de laagste koers was EUR 1,70. De slotkoers op 31 december 2010 was EUR 2,30.

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

De directie streeft naar een grotere verhandelbaarheid 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 resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen. Het beleid van Bever Holding is er op 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 niet gewijzigd en bestaat 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 op voorstel van de Raad

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

Raad van Commissarissen	
	EUR
W.J. Simon (voorzitter)	35.000
P.C. van Keulen	30.000
Directie	
	EUR
A.A.M. van den Ingh	125.000

Pensioenregeling

Er is geen regeling overeengekomen.

Ontslagregeling

Het bestaande arbeidscontract met het directielid kent een opzegtermijn van drie maanden. Er is geen ontslagvergoeding overeengekomen.

Mogelijke tegenstrijdige belangen

Commissarissen, noch bestuurders van Bever Holding hielden in het verslagjaar enig aandelenbelang in de vennootschap.

In het verslagjaar heeft Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., een dochtermaatschappij van Bever Holding, van 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, het vastgoedobject aan de Schoolstraat te Noordwijk aan Zee gekocht, dat reeds deel uitmaakte van de vastgoedportefeuille van Bever Holding, doch nog niet

juridisch in eigendom was verkregen. Met deze transactie is de financiering die in 2007 door de Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V. aan Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V. ter gelegenheid hiervan was verstrekt geheel afgelost. 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. De directie legt de voor de onderneming relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen voor ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen. Er wordt aandacht besteed aan milieu, arbeidsverhoudingen en ethiek. In haar vastgoedontwikkelingen worden milieu-aspecten 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 1 januari 2009 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 uitgangspunten

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 vier. 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 profielsen 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 vergadering goedkeu-

ring 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 directie 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 de 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 5.25c 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".

A.A.M. van den Ingh, 18 april 2011

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Enkelvoudige jaarrekening

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010					
(EUR x 1.000)	Toelichting		2010		2009
Opbrengsten uit vastgoed beleggingen					
Netto huuropbrengsten		36		30	
Herwaarderingsresultaat	7, 8	7.331		(4.025)	
Ongerealiseerd transactieresultaat		-		645	
Totale opbrengsten uit vastgoed beleggingen			7.367		(3.350)
Bijzondere waardevermindering vastgoed		(343)		(515)	
Exploitatiekosten	1	(20)		(31)	
Schadevergoeding		-		(1.500)	
Netto opbrengsten			(363)		(2.046)
Lasten					
Lonen en salarissen	2	(453)		(553)	
Afschrijvingen		(81)		(73)	
Overige algemene kosten	3	(832)		(948)	
Overige lasten	4	(959)		-	
Totale lasten			(2.325)		(1.574)
Bedrijfsresultaat			4.679		(6.970)
Financiële opbrengsten		251		3.194	
Financiële kosten		(1.068)		(1.553)	
Netto financieringskosten	5		(817)		1.641
Resultaat voor belastingen			3.862		(5.329)
Vennootschapsbelasting	6		(705)		1.666
Resultaat na belastingen			3.157		(3.663)
Per aandeel (x EUR)*					
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,19		(0,21)
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,19		(0,21)

* Bij de berekening van het resultaat per aandeel, zijn de ingekochte aandelen in mindering gebracht op het aantal uitstaande aandelen. Het resultaat na belasting is derhalve gedeeld door 16.995.638 aandelen. Dit betreft het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen in het verslagjaar.

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2010

(EUR x 1.000)	Toelichting		2010		2009
Resultaat na belastingen			3.157		(3.663)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen		-		-	
Omrekeningsverschillen netto-investeringen		-		-	
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat		-		-	
Overig totaalresultaat			-		-
Totaal resultaat			3.157		(3.663)
Toekomend aan:					
Aandeelhouders NV Bever Holding		3.157		(3.663)	
Minderheidsbelangen		-		-	
			3.157		(3.663)

Jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2010		31.12.2009
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	7	67.670		73.880	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	8	39.195		37.195	
Materiële vaste activa	9	399		424	
Actieve belastinglatenties	10	3.617		9.946	
			110.881		121.445
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	11	23.276		23.606	
Debiteuren		9		9	
Belastingen en sociale premies		23		51	
Vorderingen op gerelateerde partijen	12	-		3.829	
Overige vorderingen en overlopende activa		189		241	
			23.497		27.736
Liquide middelen	13		2.414		498
Totale activa			136.792		149.679

Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2010		31.12.2009
Passief					
Eigen vermogen	14				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.713		33.713	
Overige reserves		29.606		33.269	
Onverdeeld resultaat		3.157		(3.663)	
			86.092		82.935
Langlopende verplichtingen					
Latente belastingverplichting	15		26.719		31.864
Langlopende hypothecaire lening	16		4.050		8.066
Kortlopende verplichtingen					
Hypothecaire lening	16	17.535		22.663	
Crediteuren		470		1.265	
Overige schulden en overlopende passiva		1.926		2.886	
			19.931		26.814
Totale passiva			136.792		149.679

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 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
Stand per 1 januari 2010	19.616	33.713	33.269	(3.663)	82.935
Resultaatbestemming	-	-	(3.663)	3.663	-
Resultaat	-	-	-	3.157	3.157
Stand per 31 december 2010	19.616	33.713	29.606	3.157	86.092

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010

(Volgens de indirecte methode)		2010		2009
(EUR x 1.000)				
Resultaat na belastingen	3.157		(3.663)	
Netto financieringskosten	817		(1.641)	
Belastingen naar de winst	705		(1.666)	
Afschrijvingen	81		73	
Bijzondere waardeverminderingen en herwaarderingen	(6.988)		3.895	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen		(2.228)		(3.002)
Mutatie werkkapitaal				
Desinvesteringen in vastgoed in voorraad	-		1.534	
Investerings in vastgoed in voorraad	(13)		-	
Overige activa *	4.372		3.003	
Overige passiva *	(6.945)		1.554	
Veranderingen in werkkapitaal		(2.586)		6.091
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		(4.814)		3.089
Betaalde interest	(1.068)		(1.553)	
		(1.068)		(1.553)
Kasstroom uit operationele activiteiten		(5.882)		1.536
Ontvangen interest	251		306	
Investerings in materiële vaste activa *	(18)		-	
Investerings in vastgoedbeleggingen *	(674)		(926)	
Aankoop deelneming *	(517)		-	
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	17.900		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		16.942		(620)
Aflossing rentedragende schulden	(9.144)		(640)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(9.144)		(640)
Mutatie geldmiddelen		1.916		276
Liquide middelen per 1 januari		498		222
Liquide middelen per 31 december		2.414		498

* Aanpassingen voor niet-kasstroommutaties zijn voor 2010 en 2009 in het overzicht verwerkt. Nadere toelichting op de aanpassingen die betrekking hebben op 2010 is te vinden op pagina 50.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Algemene informatie

N.V. Bever Holding (de “Vennootschap”), statutair gevestigd in Hilversum, is een vastgoedontwikkelingsmaatschappij die zich richt op vastgoedbeleggingen en (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2010 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 2010.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2010 van kracht zijn geworden

De Vennootschap heeft niet gekozen voor vervroegde toepassing van de nieuwe en aangepaste standaarden en nieuwe IFRIC-interpretaties welke van toepassing (kunnen) zijn op de Vennootschap. De Vennootschap verwacht dat de toepassing van de onderstaande nieuwe en aangepaste standaarden en interpretaties geen significante invloed zal hebben op de jaarrekening:

- IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards (herzien), van kracht per 1 januari 2010;
- IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards – Additionele vrijstellingen voor eerste toepassers, van kracht per 1 januari 2010;

- IAS 24 Informatieverschaffing over verbonden partijen (herzien) 2, van kracht per 1 januari 2011;
- IFRIC 17 Dividenduitkeringen in natura, van kracht per 1 november 2009;
- Verbeteringen van de IFRS (gepubliceerd april 2009), verschillende ingangsdata;
- IFRS 3 Business Combinations (revised) en IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements (revised).

De Vennootschap zal zich verder verdiepen in wat de gevolgen van IFRS 9 Financiële instrumenten zijn die per 1 januari 2013 van kracht zullen worden en welke nog niet door de Europese Unie is bekrachtigd.

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 overeenstem-

ming 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 schattingsonzekerheden 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, schattingswijzigingen 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 continue beoordeeld.

Voor het boekjaar 2010 is de directie van mening dat voor drie balansposten een aanpassing noodzakelijk is in de methodiek van het gebruik van schattingen. Dit betreft de schatting welke is gebruikt voor het bepalen van de marktwaarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling en het bepalen van de indirecte opbrengstwaarde van de voorraden.

Een van de methodes voor de bepaling van de marktwaarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling is de Contante Waardemethode (DCF). Bij de bepaling van de indirecte opbrengstwaarde worden geschatte toekomstige kasstromen contant gemaakt om zo de indirecte opbrengstwaarde te bepalen.

Bij het bepalen van zowel de marktwaarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling via de DCF methode en de bepaling van de indirecte opbrengstwaarde van de voorraden werden tot en met het boekjaar 2009 de verwachte toe-

komstige opbrengsten en uitgaven (inclusief verwachte rente kosten) contant gemaakt tegen een door de markt gewenst rendement op eigen vermogen (gewenste disconteringsvoet). Daarbij werd als benadering voor de financiering voor de aankoop van de grond(en) uitgegaan van een maximaal redelijke loan-to-value (LTV) en een marktconforme financieringsrente.

Om de gebruikte schattingen nog beter inzichtelijk te maken en te toetsen aan marktgegevens heeft de directie er voor gekozen niet meer als disconteringsvoet, een door de markt gewenst rendement op eigen vermogen, te gebruiken bij het contant maken van de verwachte toekomstige opbrengsten en uitgaven (inclusief verwachte rente kosten), maar voortaan de toekomstige opbrengsten en uitgaven (exclusief verwachte rente kosten) contant te maken. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen. Ook wordt afgezien van de hanteling van eerder genoemde loan-to-value over de aankoop van de grond.

De DCF-methode werd in 2009 en 2010 voor een 10 tal projecten toegepast. Om het effect van deze schattingswijziging op de boekwaarden per 31 december 2009 vast te stellen heeft de directie de externe taxateur verzocht de 10 projecten opnieuw volgens de aangepaste methodiek te waarderen. Op basis van deze hertaxatie heeft de directie vastgesteld dat er geen materiële verschillen zijn tussen beide methodes. Deze schattingswijziging heeft derhalve geen financieel effect.

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

Marktwaaarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

Het beste bewijs voor de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt

- vraag en aanbod op de markt
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- rentestand en -ontwikkeling

Locatie

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, ban- ken en scholen
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijk- bare onroerende zaken

Onroerende zaak

- zakelijke en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- ouderdom
- stand en ligging
- gebruiksmogelijkheid

Residuele waardemethode (RW)

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 huurwaardekaptalisatiemethode 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 invul- ling te realiseren. De resultante van deze berekening is de onderhandse verkoopwaarde 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 huurwaardekapitalisatiemethode 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 het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode, bouwplanning en verkoopplanning
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de (verkoop)opbrengsten
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de (bouw)kosten
- opbrengsten en uitgaven worden per kwartaal achteraf gerealiseerd

Als benadering voor het gewenste rendement op het totale vermogen wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een door de markt ingeschatte risicopremie, die afhangt van de mate van onzekerheid over de omvang en het tijdstip van de kasstromen die het getaxeerde object en project opleveren.

Bij reeds bestaande opstallen en renovatieprojecten zijn overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht in mindering gebracht. In de taxatie is er van uitgegaan dat diverse percelen grond gereed zijn voor ontwikkeling en in 'bouwrijpe status' als 'bouwterrein' geleverd worden. Op deze wijze wordt er van uitgegaan dat de percelen grond in de BTW-sfeer geleverd worden en dat de levering is vrij-

gesteld van overdrachtsbelasting. Voor deze objecten is overdrachtsbelasting niet in aftrek gebracht. Notariskosten en kadastraal recht zijn wel in aftrek gebracht van de vrij op naam waarde.

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 oppervlakgegevens, 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.

Gedurende het boekjaar heeft Bever Holding in het licht van een verdere afwikkeling van vorderingen op verbonden partijen per 31 augustus de aandelen verworven van de Belgische entiteit Cornerhouse Louisiana N.V.,

waarvan de aandelen worden gehouden door mevrouw B. van der Drift, werkzaam bij en minderheidsaandeelhouder van Bever Holding. Door de aankoop zijn een drietal objecten in Knokke aan de vastgoedbeleggingen toegevoegd. De financiële gevolgen van de acquisitie van de aandelen in Cornerhouse Louisiana door Bever Holding, zijn verwerkt alsof Bever Holding de activa en passiva van Cornerhouse Louisiana heeft overgenomen, daar de drie panden de enige materiële activa betroffen

en er geen sprake is van een bedrijfscombinatie zoals bedoeld in IFRS 3. Voor de verwerking van de verkrijging van de activa en passiva zijn diverse standaarden betreffende de overgenomen activa van toepassing.

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 Holding 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 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 geschat, waarbij een reële basis wordt vastgesteld van de grondwaarden. 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 per 2011 geldende nominale basistarief vennootschapsbelasting van 25% (2010: 25,5%).

Actieve en passieve belastinglatenties worden gesaldeerd indien er een wettelijk afdwingbaar recht bestaat om de actieve en passieve latenties met elkaar te mogen

verrekenen en wanneer de latente actieve en passieve belastinglatenties betrekking hebben op hetzelfde belastingregime en de directie de verwachting heeft deze in de tijd met elkaar te verrekenen.

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 voortvloeiende 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 worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

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 herinvesteringreserves. Krachtens IAS 12 (herzien) wordt de voorziening latente belastingverplichtingen gewaardeerd op basis van het per 2011 geldende nominale belastingtarief van 25% (2010: 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 geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

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 voortkomende 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.

Netto financieringskosten

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

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 2010 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.

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)	2010 Nederland	2010 België	2010 Totaal	2009 Nederland	2009 België	2009 Totaal
Vastgoedbeleggingen	55.840	11.830	67.670	68.150	5.730	73.880
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	24.030	15.165	39.195	22.610	14.585	37.195
Voorraad vastgoedprojecten	10.350	12.926	23.276	10.580	13.026	23.606
	90.220	39.921	130.141	101.340	33.341	134.681
Investerings in vastgoedobjecten	642	5.730	6.372	22.067	804	22.871

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2010	2009	2010	2009
Nederland	93.804	113.875	111.573	123.731
België	42.988	35.804	25.219	25.948
Totaal	136.792	149.679	136.792	149.679

<i>Gesegmenteerde informatie winst-en verliesrekening</i>						
(EUR x 1.000)	2010 Nederland	2010 België	2010 Totaal	2009 Nederland	2009 België	2009 Totaal
Netto huurobrengsten	36	-	36	30	-	30
Herwaarderingsresultaat	6.381	950	7.331	(2.546)	(834)	(3.380)
Exploitatiekosten	(20)	-	(20)	(1.531)	-	(1.531)
Bijzondere waardeverminderingen	(243)	(100)	(343)	(427)	(88)	(515)
Lasten			(2.325)			(1.574)
Nettofinancieringskosten			(817)			1.641
Bedrijfsresultaat			3.862			(5.329)
Belastingen			(705)			1.666
Resultaat na belastingen			3.157			(3.663)

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. Lonen en salarissen

(EUR x 1.000)	2010	2009
Salariskosten	429	526
Sociale lasten	24	27
Pensioenlasten	-	-
	453	553

Over het verslagjaar 2010 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

3. Overige algemene kosten

(EUR x 1.000)	2010	2009
Advieskosten	303	401
Overige algemene kosten	529	547
	832	948

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 56.000. Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

(EUR x 1.000)	2010 Deloitte Accountants	Overig Deloitte Netwerk	Totaal	2009 Deloitte Accountants	Overig Deloitte Netwerk	Totaal
Controle van de jaarrekening	48	-	48	43	-	43
Andere controleopdrachten	-	-	-	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	8	8	-	17	17
Andere niet controlediensten	-	-	-	5	-	5
	48	8	56	48	17	65

4. Overige lasten

Het betreft een getroffen voorziening ter zake van de mogelijke oninbaarheid van een vordering op gerelateerde partijen.

5. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2010	2009
Financiële opbrengsten:		
Wettelijke rente uit hoofde van regeling	-	2.887
Overige financiële opbrengsten	251	307
Totale financiële opbrengsten	251	3.194
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	(1.068)	(1.553)
Totaal netto financieringskosten	(817)	1.641

6. Belastingen

(EUR x 1.000)		
De post belastingen is als volgt samengesteld:	2010	2009
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	-	-
Dotatie latente belastingverplichtingen	5.624	1.157
Dotatie latente belastingvorderingen	(6.329)	509
	(705)	1.666
Aansluiting effectief belastingtarief:	2010	2009
Resultaat voor belastingen	3.862	(5.329)
Belastingdruk	(705)	1.666
Effectief tarief	18,2%	31,2%
De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen	2010	2009
Resultaat voor belastingen	3.862	(5.329)
Belastingdruk 25%	(965)	1.359
Aanpassing belastingtarief Nederland	153	-
Overige correcties	164	-
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	(57)	307
Niet verrekenbare verliezen	-	-
Effectieve belastingdruk	(705)	1.666

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

7. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)		
	2010	2009
Stand per 1 januari	73.880	52.680
Mutaties als gevolg herwaardering	5.387	(2.061)
Ongerealiseerd transactieresultaat	-	645
Investerings direct vastgoed	623	22.616
Investerings vastgoed via aandelentransactie	5.680	-
Desinvesteringen	(17.900)	-
Waarde per 31 december	67.670	73.880

Jaarrekening

Investerings in direct vastgoed betreffen de verwerving van de Schoolstraat te Noordwijk. Investerings in vastgoed via aandelentransactie betreffen de aankoop van de vastgoedobjecten gelegen aan de Lippenslaan en Kustlaan in Knokke middels de verwerving van de aandelen Cornerhouse Louisiana N.V. Voor een verdere specificatie van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de gesegmenteerde informa-

tie en het hoofdstuk vastgoedportefeuille.

Het vastgoed is per 31 december door één onafhankelijke beëdigd taxateur getaxeerd, te weten DTZ Zadelhoff te Amsterdam.

Vastgoed met een waarde van EUR 43 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

8. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	37.195	38.979
Mutaties als gevolg herwaardering	1.944	(1.964)
Investerings	56	180
Waarde per 31 december	39.195	37.195

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

Vastgoed met een waarde van EUR 24 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	
	2010	2009
Boekwaarde per 1 januari	424	497
Investerings	56	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(81)	(73)
Boekwaarde per 31 december	399	424
Aanschafwaarde per 31 december	702	646
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	303	222
Boekwaarde per 31 december	399	424
Afschrijvingspercentage	20-50%	20-50%

10. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	9.946	9.437
Mutaties gedurende het jaar via de winst- en verliesrekening	(2.554)	509
Saldering belastinglatenties	(3.775)	-
Stand per 31 december	3.617	9.946

Het totaal van compensabele verliezen van de Groep bedraagt circa EUR 46 miljoen. De voorvoegingsverliezen van Bever Holding bedragen EUR 20 miljoen. Bever Holding voert overleg met de belastingdienst ter zake de mogelijke verrekenbaarheid van deze ver-

liezen. Vooralnog heeft de directie besloten deze niet te activeren. De door de belastingdienst vastgestelde verrekenbare verliezen bedragen ca. EUR 26 miljoen. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land.

11. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	23.606	25.580
Investerings	13	75
Desinvesteringen	-	(1.534)
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(343)	(515)
Waarde per 31 december	23.276	23.606

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

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 zijn bepaald. Deze beoordelingen resulteerden in de verantwoording van een per saldo bijzondere waardevermindering van EUR 343 duizend. De bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder 'Bijzondere waardevermindering vastgoed' in de geconsolideerde winst- en verliesrekening. De bijzondere waardevermindering ad EUR 343 duizend heeft betrekking op een vijftal objecten. Van de voorraad vastgoedprojecten staan per ultimo 2010 acht (2009: acht) objecten tegen lagere marktwaarde voor een gezamenlijke boekwaarde van EUR 15.060.000 (2009: EUR 15.390.000).

12. Vorderingen op gerelateerde partijen

De vorderingen op gerelateerde partijen bedroegen per 31 december 2010 EUR 959 duizend op KDC N.V. Dit bedrag is in 2010 volledig voorzien vanwege oninbaar-

heid en is verantwoord in de winst- en verliesrekening onder overige lasten.

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.

Onder verwijzing naar IAS 27.41(d) bestaan er beperkingen om het vermogen van dochtermaatschappijen als dividend

over te dragen aan Bever Holding. Deze beperkingen zijn gelegen in het feit dat het wettelijke reserves uit hoofde van herwaardingen vastgoed betreffen. De reserves die niet uitkeerbaar zijn bedragen EUR 39,5 miljoen.

15. Latente belastingverplichting

(EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	31.864	33.021
Mutatie als gevolg verwerving Cornerhouse Louisiana N.V.	479	-
Mutaties gedurende het jaar via de winst- en verliesrekening:		
Inzake vrijval herinvesteringsreserve	(3.323)	-
Inzake herwaardering	1.474	(1.157)
Saldering belastinglatenties	(3.775)	-
Stand per 31 december	26.719	31.864
De post latente belastingverplichtingen heeft betrekking op:		
Boekwaarde verschillen fiscaal en commercieel	22.930	20.173
Herinvesteringsreserves	7.564	11.691
Gesaldeerde compensabele verliezen	(3.775)	-
Stand per 31 december	26.719	31.864

De latente belastingen hebben alle betrekking op verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling en voorraad vastgoed, als

mede de herinvesteringsreserve.

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

16. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)			
Lening	Rente	Stand 31.12.2010	Aflossings- verplichtin- gen in 2011
Lening 1	2,226%, Euribor verhoogd met 0,8%	4.050	-
Lening 2	6%, rekening-courant	13.405	13.405
Lening 3	2,56%, Euribor verhoogd met 1,75%	3.480	3.480
Lening 4	2,97%, 1 jaar vast	650	650
		21.585	17.535

Met uitzondering van een vaste lening, die een looptijd kent 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 1 juli 2010. Bever Holding is met de financier in onderhandeling over de verlenging van deze lening.

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 9 vastgoedobjecten met een reële waarde van EUR 67 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 directie 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 2010 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ca. EUR 0,21 miljoen negatief. Indien de rentetarieven

Jaarrekening

per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat ca. EUR 0,21 miljoen positief.

Valutarisico

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

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 2010.

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 een lening, die een looptijd kent 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
2011	17.535	21.585	4,73%
2012 t/m 2014	-	-	
2015 e.v.	4.050	-	
Overige kortlopende schulden	2.396	N/A	N/A
	23.981		

De onderstaande tabel verschaft details over lopende contractuele vervaldatum van de Groep 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 2010. De contractuele vervaldatum zijn gesteld op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

31-12-2010	Balanswaarde	Rente percentage	Contractuele kasstromen		
			Minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Rentedragende leningen (vast)	650	2,97%	669	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	20.935	4,7%	17.678	360	4.681
Overige kortlopende schulden	2.396	-	2.396	-	-
Totaal	23.981		20.743	360	4.681

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

rekening 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 belastingla-

tenties 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 is op

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

(EUR x 1.000)	2010	2009
Minder dan één jaar	36	30
Totaal	36	30

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

(EUR x 1.000)	2010	2009
Liquide middelen per 1 januari	498	222
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	1.916	276
Liquide middelen per 31 december	2.414	498

De gecorrigeerde bedragen in het kasstroomoverzicht van 2010 hebben betrekking op de verwerving van de aandelen Cornerhouse Louisiana N.V. voor EUR 517 duizend, zijnde

het saldo van vastgoedbeleggingen ad EUR 5.685 duizend, materiële vaste activa ad EUR 38 duizend, overige activa ad EUR 463 duizend en overige passiva ad EUR 5.669 duizend.

Overige toelichtingen

Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2010 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 3 (2009: 3,75).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan.

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 3,5 miljoen.

Gerechtelijke procedures

Met het wederom verlenen van een bouwvergunning voor de bouw van een beoogd hotel- en kantoorcomplex in Aalsmeer, is aan de administratieve procedure die door Bever werd gevoerd tegen de gemeente Aalsmeer ter zake een eerder ingetrokken vergunning per 6 januari 2011 een einde gekomen.

Ook de bezwaarprocedure die een vereniging van eigenaren van een aan het project Esplanade grenzend appartementengebouw in Noordwijk had aangespannen ter zake de realisatie van dit project, is voor Bever tot een positief einde gekomen. Eind juli 2010 is de bouwvergunning onherroepelijk geworden.

Met het arrest van 14 september 2010 is een eind gekomen

aan de procedure tussen Bever Holding en Scan Estate. Het betrof een geschil over de levering van een tweetal kantoorgebouwen te Schiphol-Zuid. De eerdere veroordeling tegen Bever Holding van 23 juli 2008 is in hoger beroep bekrachtigd. Ter uitvoering van het vonnis is Bever begin van 2011 een minnelijke regeling overeengekomen en heeft een bedrag aan Scan Estate betaald van EUR 102.000.

Van dit bedrag werd reeds in het jaar 2009 een belangrijk deel voorzien.

De Belgische dochtermaatschappij Beverburcht N.V. heeft in het verslagjaar een naheffing ontvangen ter zake in het verleden te weinig afgedragen registratierechten. Deze last van EUR 36.000 is in 2010 ten laste gebracht van het resultaat.

Werkkapitaal

Per ultimo 2010 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding circa EUR 2,4 miljoen.

Daarnaast dient in 2011 voor een bedrag van EUR 17,5 miljoen aan leningen te worden afgelost. Bever Holding

verwacht deze leningen gedurende het jaar te herfinancieren danwel (gedeeltelijk) af te lossen en is de onderhandelingen hiertoe gestart met haar financiers.

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 2010

In het verslagjaar heeft Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V., een dochtermaatschappij van Bever Holding, van 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, het vastgoedobject aan de Schoolstraat te Noordwijk aan Zee gekocht voor EUR 622.000. Dit object maakte reeds deel uit van de vastgoedportefeuille van Bever Holding, doch was nog niet juridisch in eigendom verkregen. Met deze transactie is de financiering die in 2007 door de Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V. aan Timothy Vastgoed Ontwikkeling B.V. ter gelegenheid hiervan was verstrekt geheel afgelost.

In het verslagjaar heeft Bever Holding ter verdere afwikkeling van de vordering op Cornerhouse Louisiana N.V., een vennootschap waarvan de aandelen werden gehouden door mevrouw B. van der Drift, werkzaam bij en minderheidsaandeelhouder van Bever Holding, de aandelen van eerdergenoemde vennootschap gekocht. Met deze aandelentransactie heeft Bever Holding de eigendom verkregen van een drietal vastgoedobjecten in Knokke. Het betreft hier een marktconforme transactie waarbij de overeengekomen verwervingsprijs ad EUR 517 duizend tot stand is gekomen op basis van een waardering van het vastgoed vastgesteld door onafhankelijke taxateurs onder aftrek van een voorziening latente belastingen tegen het nominale belastingtarief in België.

Voorts heeft Bever Holding een voorziening getroffen ter zake van de mogelijke oninbaarheid van een restvordering ad EUR 959 duizend die zij heeft op de Belgische vennootschap KDC NV, waarvan de aandelen eveneens worden gehouden door mevrouw B. van der Drift. De

oorspronkelijke vordering bedroeg ca. EUR 4,3 miljoen en is inmiddels grotendeels afgelost. Hiertoe heeft KDC NV de bij haar in bezit zijnde vastgoedprojecten, gelegen in Knokke, verkocht aan derden. Als gevolg hiervan voorziet Bever Holding dat de overige bezittingen van KDC N.V. ontoereikend zijn om haar vordering te innen.

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 2010 heeft de heer R. van de Putte per saldo een vordering van EUR 670 duizend op Bever Holding uit hoofde van verstrekte geldleningen. 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 Bonavella opgenomen bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 4,5 miljoen. Per ultimo 2010 heeft mevrouw C.F.M. Rijs een vordering van EUR 606 duizend uit hoofde van een verstrekte geldlening. Deze lening is afgesloten op marktconforme condities en werd in het begin van 2011 volledig afgelost.

Per ultimo 2010 heeft Bever Holding nog voor een totaalbedrag van EUR 959 duizend aan vorderingen op partijen buiten concernverband. Het betreft hier eerder genoemde vordering op KDC N.V. die geheel is voorzien. De in deze paragraaf genoemde transacties zijn voorgelegd aan en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en voldoen aan best practice bepaling III.6.4.

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			Toegekend aan W & V 2010
	31/12/10	31/12/09	Rente 2010	31/12/10	31/12/09	Rente 2010	
Timothy Vastgoed	-	610		-	-	-	-
Cornerhouse Louisiana	-	1.464	57	-	-	-	57
KDC	959	1.755	90	-	-	-	(869)
C.F.M. Rijs	-	-	-	606	200	(40)	(40)
R. van de Putte	-	-	-	670	129	(70)	(70)
	959	3.829	147	1.276	329	(110)	(922)

Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)	2010	2009
W.J. Simons	35.000	35.000
P.C. van Keulen	30.000	30.000
	65.000	65.000

Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Aandelenbezit Ultimo 2010	Aandelenbezit Ultimo 2009
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
E.A. van den Brandhof*	-	698.071
W.J. Simon	-	-
P.C. van Keulen	-	-

* De heer E.A. van den Brandhof is per 31-08-2009 afgetreden als Commissaris

Beloning van de statutaire directie

(in hele euro's)	2010		2009	
	Salaris incl. soc. lasten	Aandelenbezit ultimo 2010	Salaris incl. soc. lasten	Aandelenbezit ultimo 2009
A.A.M. van den Ingh	125.000	-	125.000	-
A.M. van Eerden (tot 30-9-2009)	-	-	93.750	-

Posities van aandeelhouders binnen Bever Holding

Positie R. van de Putte

Bever Holding maakte in 2010 regelmatig gebruik van de kennis en ervaring van de heer R. van de Putte, aandeelhouder 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 18 april 2011. De aandeelhoudersvergadering heeft het recht de jaarrekening te wijzigen.

Jaarrekening

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 2010

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2010		31.12.2009
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	1	12.570		27.130	
Materiële vaste activa	2	72		72	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	34.711		33.145	
Actieve belastinglatentie		336		7.281	
			47.689		67.628
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	4	2.800		2.920	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	109.467		98.123	
Belastingen		22		47	
Vorderingen op gerelateerde partijen		1.220		1.772	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	31		7	
			113.540		102.869
Liquide middelen	7		6.939		7.346
Totale activa			168.168		177.843

Enkelvoudige balans per 31 december 2010

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2010		31.12.2009
Passief					
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.713		33.713	
Wettelijke reserves	10	43.226		37.224	
Algemene reserve	11	(13.620)		(3.955)	
Onverdeeld resultaat		3.157		(3.663)	
			86.092		82.935
Voorzieningen	12		5.894		11.104
Kortlopende schulden					
Hypothecaire leningen	13	13.405		18.113	
Crediteuren		115		787	
Rekening courant					
Groepsmaatschappijen	14	62.345		60.089	
Belastingen		23		51	
Overige schulden en overlopende passiva		294		4.764	
			76.182		83.804
Totale passiva			168.168		177.843

Jaarrekening

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010

(EUR x 1.000)	2010	2009
Resultaat uit deelnemingen na belasting	1.640	(4.442)
Overige baten en lasten na belasting	1.517	779
Resultaat na belastingen	3.157	(3.663)

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Algemene reserve	Herwaardering- reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2009	19.616	33.713	8.091	1.303	37.339	(13.464)	86.598
Resultaatbestemming	-	-	(13.464)	-	-	13.464	-
Mutaties wettelijke reserves	-	-	1.418	(155)	(1.263)	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	(3.663)	(3.663)
Stand per 31 December 2009	19.616	33.713	(3.955)	1.148	36.076	(3.663)	82.935
Stand per 1 januari 2010	19.616	33.713	(3.955)	1.148	36.076	(3.663)	82.935
Resultaatbestemming	-	-	(3.663)	-	-	3.663	-
Mutaties wettelijke reserves	-	-	(6.002)	2.513	3.489	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	3.157	3.157
Stand per 31 December 2010	19.616	33.713	(13.620)	3.661	39.565	3.157	86.092

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige 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

resultaat 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)	2010	2009
Waarde per 1 januari	27.130	6.020
Investeringsen	-	21.995
Desinvesteringen	(17.900)	-
Mutaties als gevolg herwaardering	3.340	(885)
Waarde per 31 december	12.570	27.130

2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen 2010	2009
Boekwaarde per 1 januari	72	73
Investeringsen	1	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(1)	(1)
Boekwaarde per 31 december	72	72
Aanschafwaarde per 31 december	319	318
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	247	246
Boekwaarde per 31 december	72	72
Afschrijvingspercentage	20-50%	20-50%

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige financiële beleggingen

(EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	33.145	33.395
Aankopen	517	-
Overige mutaties	(591)	4.192
Resultaat	1.640	(4.442)
Stand per 31 december	34.711	33.145

De volgende deelnemingen zijn verantwoord onder de post deelnemingen in groepsmaatschappijen.

Deelneming	Zetel	Aandeel in het geplaatst Kapitaal
Bever Holding Participaties B.V.	Hilversum	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%
Cornerhouse Louisiana N.V.	Brasschaat	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)	2010	2009
Waarde per 1 januari	2.920	3.405
Investerings	12	8
Desinvesteringen	-	(255)
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(132)	(238)
Waarde per 31 december	2.800	2.920

5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2010	2009
Groepsmaatschappijen	109.467	98.123

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. De deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden voor dit bedrag gesaldeerd met de rekening-courant groepsmaatschappijen. De vergelijkende cijfers 2009 zijn hier op aangepast.

6. Overige vorderingen en overlopende activa

Een belangrijk deel van de overige vorderingen is rentedragend.

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 rentecom-

pensatie regeling tussen Bever Holding en haar groepsmaatschappijen, zijn de liquide middelen slechts vrij beschikbaar tot een bedrag van EUR 2,4 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 (2009: 17.057.549) aandelen geplaatst

en volgestort. Van voormelde aandelen zijn per ultimo 2010 61.911 aandelen ingekocht. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 5,07.

(EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616

9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	33.713	33.713
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	2010	2009
Stand per 1 januari	61.911	61.911
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	61.911	61.911

10. Wettelijke reserves

Herwaardering vastgoed (EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	1.148	1.303
Mutaties	2.513	(155)
Stand per 31 december	3.661	1.148

Dit betreft een wettelijke reserve uit hoofde van herwaardering vastgoed van Bever Holding enkelvoudig.

Reserve deelnemingen (EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	36.076	37.339
Mutaties	3.489	(1.263)
Stand per 31 december	39.565	36.076

Dit betreft een wettelijke reserve uit hoofde van herwaardering vastgoed van de dochtermaatschappijen van Bever Holding.

11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2010	2009
Stand per 1 januari	(3.955)	8.091
Resultaatbestemming	(3.663)	(13.464)
Mutatie wettelijke reserve	(6.002)	1.418
Stand per 31 december	(13.620)	(3.955)

12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	2010	2009
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	2.105	743
Voorziening latente belastingverplichtingen herinvesteringsreserve	7.564	10.361
Saldering belastinglatenties	(3.775)	-
	5.894	11.104

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)	2010
Stand per 1 januari	11.104
Saldering belastinglatenties	(3.775)
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	(1.435)
Stand per 31 december	5.894

13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	2010	2009
Variabel	6%	13.405	4.708
Vast		-	13.405
		13.405	18.113

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)	2010	2009
Groepsmaatschappijen	62.345	60.089

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 3,5 miljoen.

Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

Personeel

Het aantal personeelsleden dat de Vennootschap gedurende de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010 in dienst had bedroeg 3.

Ondertekening van de jaarrekening

Wassenaar, 18 april 2011

De directie:

A.A.M. van den Ingh

Commissarissen:

W.J. Simon

P.C. van Keulen

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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 van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Resultaatbestemming 2009

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 21 mei 2010, is besloten om het negatieve resultaat over 2009 ten laste van de algemene reserve te brengen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2010

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ten gunste 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 middellijk	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

Er hebben zich na balansdatum geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van N.V. Bever Holding

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 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 2010, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2010, de geconsolideerde balans per 31 december 2010, het geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2010 en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010 en de toelichting waarin opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 en de enkelvoudige balans per 31 december 2010 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW), alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

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 2010 en van het resultaat en de kasstromen over 2010 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 samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 18 april 2011

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: drs. J. Holland RA



De 32 objecten in de portefeuille van Bever Holding zijn voor het merendeel in het westen van Nederland en België gesitueerd en bestaan grotendeels (voor 54%) uit te ontwikkelen woningbouwprojecten. In diverse projecten zijn daarnaast commerciële ruimten “in de plint” van een ontwikkeling gelegen. Ook hotelontwikkelingen in Nederland en België maken deel uit van de portefeuille. Een van deze ontwikkelingen betreft een hotel gecombineerd met kantoren. Ten behoeve van de diverse projecten zijn ca. 1.000 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit 32 objecten, merendeels in het westen van Nederland en België gesitueerd. De portefeuille voorziet in de realisatie van vastgoed in vrijwel alle mogelijke sectoren:

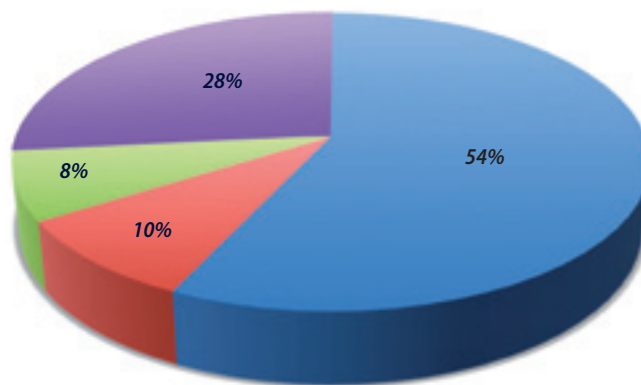
woningen, appartementen, kantoren, winkels, hotels en parkeervoorzieningen. In de meeste gevallen is daartoe bouwgrond beschikbaar, in andere gevallen dient bestaande bebouwing geamoveerd te worden.

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 Hillegom (NL) en Grobbendonk (BE) 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

Van echt herstel van de woningmarkt, de belangrijkste markt voor Bever, zal in 2011 nog geen sprake zijn, mede als gevolg van minder gunstige financieringsvoorwaarden. Voor Bever Holding heeft deze situatie voorlopig geen grote gevolgen, aangezien de meeste objecten zich in de ontwikkelingsfase bevinden, terwijl op de voor Bever belangrijkste locatie Noordwijk de woning-marktcijfers redelijk stabiel blijven. Van belang blijft de voortgang in het ontwikkelingsproces van de diverse projecten en het bereiken van concrete planvorming op de diverse locaties.



Het ontwikkelingsvolume in de portefeuille bedraagt ruim 73.000 m² vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (54%), kantoren (10%), winkels (8%) en hotels (28%). Daarnaast maken ca. 1.000 ondergrondse parkeerplaatsen deel uit van de diverse projecten.

Update België

De situatie op de Belgische woningmarkt is redelijk stabiel gebleven, zowel op prijs- als op transactieniveau. Wel blijven de onderlinge verschillen tussen de regio's groot. Het blijft de intentie van Bever Holding kleinschalige objecten te verkopen. In het verslagjaar zijn een drietal objecten in Knokke aan de portefeuille toegevoegd, het betreft een tweetal kleinere winkelunits aan de Kustlaan, alsmede een volumineuze winkel- of horecagelegenheid aan de Lippenslaan met uitgebreide parkeerfaciliteiten.

Noordwijk

De bijzondere combinatie van de moderne badplaats Noordwijk aan Zee en de historische dorpskern in Noordwijk Binnen heeft alles aan haar gasten te bieden. De uitstekende bereikbaarheid door de centrale ligging midden in de Randstad speelt daarbij een belangrijke rol. Noordwijk aan Zee onderscheidt zich daarnaast als badplaats door een combinatie van hoogwaardige voorzieningen voor zowel het toerisme als voor de zakelijke markt. Meerdere bekende vijfsterrenhotels hebben een uitstekende reputatie en fungeren het hele jaar door als een boegbeeld voor de badplaats Noordwijk. In dat opzicht is ook de bekende ruimtevaartorganisatie ESA/ESTEC voor Noordwijk van belang.

Ten behoeve van de voortgang van de diverse deelprojecten binnen de badplaats Noordwijk aan Zee worden zgn. startnotities door de gemeente voorbereid. Als basis voor de uitwerking van de diverse deelplannen gelden de "Ruimtelijke Structuurvisie 2010" en de "Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig". De planvorming, beschreven in de "Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig", is voor Bever de basis van de uitwerking van de stedenbouwkundige modellen op de voor haar belangrijke locaties Palaceplein en Vuurtorenplein en directe omgeving. Deze modellen zijn reeds in 2009 tot stand gekomen onder supervisie van architect Sjoerd Soeters. Voor de uitwerking van deze plannen dient als basis het Beeldkwaliteitsplan eveneens van architect Soeters.



Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2009.





Locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee gemarkeerd.

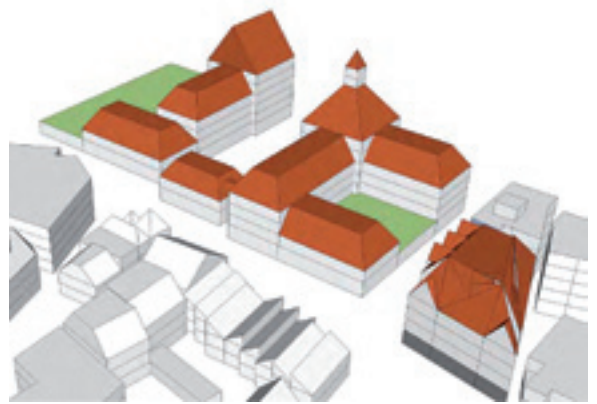
Palaceplein / Gat van Palace

Belangrijkste locatie in velerlei opzicht is het gebied Palaceplein/Gat van Palace. Het terrein in gebruik als parkeerterrein wordt het Palaceplein genoemd. De locatie ertegenover "Gat van Palace" is vernoemd naar het bekende Palacehotel dat vroeger op deze plaats heeft gestaan.



Artist-impressie bouwplan Sea Palace 1995

In 1995 is op deze locatie voor het bouwplan Sea Palace een bouwvergunning verleend voor een uniek bouwplan met 35 appartementen en uitgebreide horeca- en winkelfaciliteiten. Deze planontwikkeling zou erin voorzien dat de Boulevard ter plaatse van de Olieburg zou komen te liggen, waardoor de oorspronkelijke locatie van het Palacehotel enigszins richting het Huis ter Duin-complex zou opschuiven en bovendien direct aan zee zou komen te liggen. Bever heeft aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan een nieuw bouwplan op basis van Anglo-Normandische architectuur, inmiddels in Noordwijk genaamd "de Noordwijkse Stijl".



Voorstel volumes bebouwing Palaceplein

Voorwaarde voor deze medewerking is dat Bever haar rechten zou behouden als vastgelegd in eerder genoemde bouwvergunning, inclusief de daarbij overeengekomen grondtransactie, waarin onder meer de levering van extra grond ten dienste van het Sea Palace is overeengekomen. Door de Arcas Groep zijn vervolgens in overleg met de gemeente Noordwijk en onder supervisie van architect Sjoerd Soeters in 2009 voor het "Gat van Palace" en Palaceplein stedenbouwkundige modellen ontwikkeld. Indien de gemeente er nu voor kiest alleen de ontwikkeling van het Palaceplein ter hand te nemen zal Bever de rechten die zij met de bouwvergunning van Seapalace heeft verkregen zeker moeten stellen waarbij de aanvang van de realisatie van Seapalace het meest voor de hand ligt.

1	Locatie	Noordwijk
	Adres	Kon. Wilhelminaboulevard 3
	Kad. oppervlak	25 a 30 ca
	Status	Vergund bouwplan
	Programma	6.900 m2 appartementen / 2.300 m2 commercieel

2	Locatie	Noordwijk
	Adres	Parallelboulevard 7
	Kad. oppervlak	5a 20ca
	Status	vergund bouwplan
Programma		2.178 m ² appartementen,
		334 m ² winkels



Esplanade

Aangrenzend aan de ontwikkeling van Palaceplein/"Gat van Palace" bevindt zich de locatie van het bouwplan Esplanade. Een ontwikkeling welke reeds in 1997 bij de eerste presentatie aan het gemeentebestuur voor een totale omwenteling in het architectonische denken van Noordwijk heeft gezorgd. Na een jarenlange bezwaarprocedure is de verleende bouwvergunning inmiddels onherroepelijk geworden. Na de noodzakelijke aanpassingen ten behoeve van de kustversterking, heeft het Hoogheemraadschap haar beleid voor ondergrondse bouwactiviteiten aangepast. Bever onderzoekt de mogelijkheden om het bouwplan dat als gevolg van eerder beleid slechts met een enkele ondergrondse laag kon worden uitgevoerd nu met een tweede ondergrondse laag uit te breiden, zodat extra parkeercapaciteit kan worden toegevoegd.



Om een samenhangende kwaliteit van de Badplaats Noordwijk als totaliteit te bereiken is in 2002 door de internationaal bekende stedenbouwkundige Leon Krier samen met de Arcas Groep uit Knokke-Heist onder regie van Bever Holding het Masterplan Noordwijk aan Zee gepresenteerd.



Vastgoedportefeuille



Vuurtorenplein

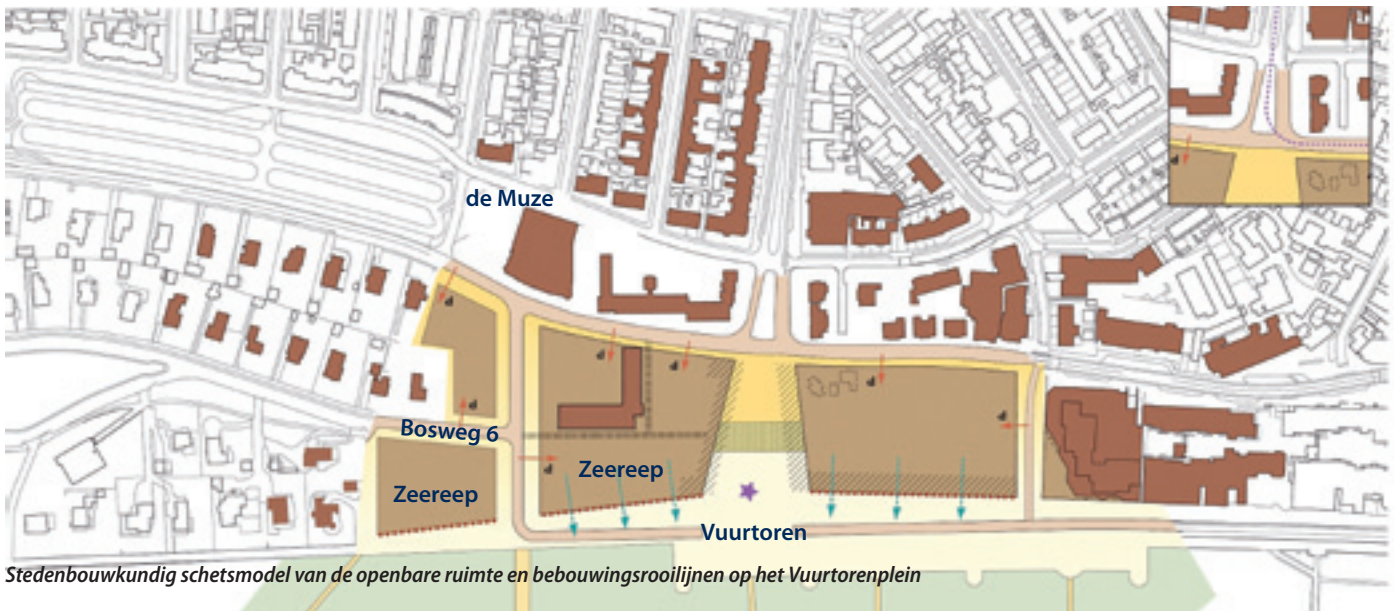
De onder regie van supervisor Sjoerd Soeters in 2009 vervaardigde stedenbouwkundige modellen voor het Vuurtorenplein, welke aan de basis hebben gestaan van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig, zullen in overleg met de gemeente nader uitgewerkt moeten worden. Bever heeft op verzoek van het gemeentebestuur het merendeel van haar winkelunits in de huidige bebouwing op het Vuurtorenplein al in 2005 gratis ter beschikking van Noordwijkse kunstenaars gesteld. Nu de gemeente nog steeds geen haast maakt met de definitieve planvorming zal Bever zich beraden over verhuur van deze units op commerciële basis.

3	Locatie	Noordwijk
	Adres	Vuurtorenplein 1-41/KW Boulevard 35
	Kad. oppervlak	5a 65ca / 3a 48ca
	Status	bestaande winkelunits/restaurant
	Programma	bebouwingsindicatie 2.460 m ² appartementen, 852m ² commercieel



Vuurtorenplein gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard





Zeereep 1-4

Na de sloop van het voormalige hotel Zinger en de sloop van de villa's Zeereep 2, Zeereep 3/Bosweg 5 en Zeereep 4 in 2005, allen op uitdrukkelijk verzoek van het gemeentebestuur, laat ook op deze locatie definitieve planvorming op zich wachten, terwijl Bever de gemeente bovendien heeft aangegeven in principe haar medewerking te willen geven aan een verlenging van de Koningin Wilhelmina Boulevard. Die verlenging moet er onder meer voor zorgen dat het Vuurtorenplein een betere uitstraling krijgt.

4	Locatie Adres Kad. oppervlak Status	Noordwijk Zeereep 1,2,3,4 77a 21ca bestaande bebouwing op verzoek gemeentebestuur gesloopt bebouwingsindicatie 8.190 m ² appartementen
	Programma	

Bosweg 6

De voorziene appartementsontwikkeling voor het perceel bouwgrond aan de Bosweg 6 zal dan eveneens aan het tracé van dit nieuwe gedeelte van de boulevard komen te liggen.

6	Locatie Adres Kad. oppervlak Status	Noordwijk Bosweg 6 10a 62ca bebouwing gesloopt op verzoek gemeentebestuur bebouwingsindicatie 1.270 m ² appartementsoppervlak
	Programma	

5	Locatie Adres Kad. oppervlak Status	Noordwijk Schoolstraat 40a 4a 95ca vergund bouwplan ten behoeve van Noordwijkse Reddingsbrigade
	Programma	550 m ² kantoor en bedrijfsruimte

Schoolstraat 40a

Ten behoeve van de herhuisvesting van de Noordwijkse Reddingsbrigade wordt de locatie Schoolstraat 40 a met de bouwvergunning voor een nieuw verenigingsgebouw conform afspraak nog altijd beschikbaar gehouden. Ook de afspraken ten aanzien van de herhuisvesting van de Kon. Ned. Reddingsmij doet Bever gestand; Bever beschikt daartoe over adequate mogelijkheden. Het door de gemeente gewenste nieuwe tracé van de KW Boulevard en daaraan grenzende ontwikkelingen worden met de verplaatsing van de beide reddingsbrigades mede mogelijk gemaakt.



Ontwerp nieuwbouw Noordwijkse Reddings Brigade

Zeereep 11

Aan de noordkant van de Zeereep is de villa "Sundance" in huidige staat in de verkoop. Desgewenst is de villa middels een compleet bouwplan, te transformeren naar een groot en schitterend beachhouse passend bij de unieke ligging direct aan zee.

7	Locatie	Noordwijk
	Adres	Zeereep 11
	Kad. oppervlak	15a 85ca
	Status	bestaande villa
	Programma	In verkoop

Villa Sundance



Northgodreef 200

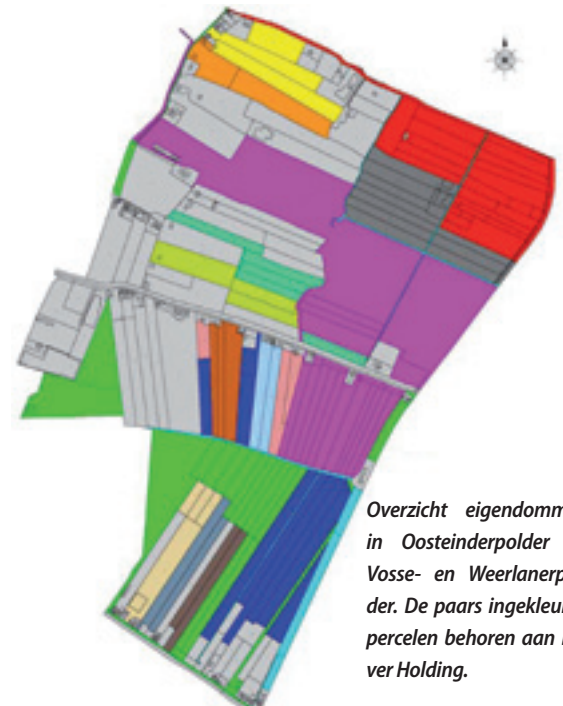
Voor de ontwikkeling van de voormalige manege wordt door Bever gedacht aan serviceflats die zouden kunnen aansluiten bij de voorzieningen van het aan de overzijde gelegen zorgcomplex Groot Hoogwaak. Maar ook een hotel met ca. 80 kamers en bijbehorende voorzieningen zou kunnen passen bij de gewenste uitbreiding van hotelaccommodaties in Noordwijk.

8	Locatie	Noordwijk
	Adres	Northgodreef 200
	Kad. oppervlak	24a 99ca
	Status	voormalige manege
	Programma	ontwikkeling van serviceflats of hotel met ca.80 kamers

Hillegom

Door de gemeente Hillegom is een gebiedsvisie opgesteld voor de Oosteinder- en Vosse- en Weerlanerpolder. In deze polders beschikt Bever over totaal ruim 38 ha grond. Inmiddels staat de komst van een 4-baans weg door de Oosteinderpolder vast en is zelfs al een tracékeuze bepaald. Daarmee zal de door de gemeente gewenste natuur- en recreatieontwikkeling in deze polder dusdanig worden beïnvloed dat een herziening van de opgestelde visie reëel is. Daarbij zal Bever Holding ernaar streven om het gebied waar reeds woningbouw wordt voorzien uit de breiden naar haar grondpositie.

9	Locatie	Hillegom
	Adres	Oosteinderlaan/Winterrustlaan c.a.
	Kad. oppervlak	38 ha 23a 52ca
	Status	gras- en cultuurland
	Programma	nader te bepalen



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

Wassenaar

Aan de Rust en Vreugdlaan ligt de historische buitenplaats "Ivicke. Het omringende park van 3,4 hectare maakte oorspronkelijk deel uit van de bekende buitenplaats "Backershagen".

10	Locatie	Wassenaar
	Adres	Rust en Vreugdlaan 2
	Kad. oppervlak	3ha 47a 20ca
	Status	bestaande kantoorvilla met 900 m ² vloeroppervlak
	Programma	gebruik nader vast te stellen



Aalsmeer

Nauw overleg met de gemeente Aalsmeer heeft er inmiddels toe geleid dat opnieuw bouwvergunning is verleend voor een op de huidige regelgeving gebaseerd bouwplan. Het betreft een gecombineerde kantoor- en hotelontwikkeling met een bvo van ruim 30.000 m². Bever zal volgens planning na het bouwverlof met de bouw van het project aanvangen.

11	Locatie	Aalsmeer
	Adres	Lakenblekerstraat
	Kad. oppervlak	84a 50ca
	Status	vergund bouwplan
	Programma	15.745 m ² hotel- en kantoorontwikkeling, 435 parkeerplaatsen

Noordwijkerhout

Grenzend aan de Ruigenhoekerweg ligt aan de rand van het uitgestrekte duingebied een perceel grond van ruim 2 hectare, dat mogelijk tegen grond met bebouwingsmogelijkheden kan worden uitgewisseld.



12	Locatie	Noordwijkerhout
	Adres	Ruigenhoekerweg
	Kad. oppervlak	2ha 36a 30ca
	Status	duingebied
	Programma	nader te bepalen

Sluis

Kleinschalige ontwikkeling in één van de belangrijke winkelstraten van het bekende Sluis, dat dagelijks door zijn ligging dichtbij de grens op heel veel Belgische bezoekers kan rekenen.



13	Locatie	Sluis
	Adres	Nieuwstraat 43
	Kad. oppervlak	1a 54 ca
	Status	voormalig woonhuis
	Programma	bouwplan voor 250 m ² winkel en 240 m ² appartementen

Vastgoedportefeuille

Knokke

De meest mondaine badplaats aan de Noord-Europese kust is verrassend veelzijdig en bovendien altijd in ontwikkeling om het hoge niveau aan voorzieningen op peil te houden. Daarmee wordt het hele jaar door een ongeken- de aantrekkingskracht uitgeoefend op de vele bezoekers uit binnen- en buitenland. De variëteit in het winkelaan- bod speelt daarin een belangrijke rol.



14	Locatie	Knokke
	Adres	Kustlaan 138 A/B
	Kad. oppervlak	86 ca
	Status	tweetal onderkelderde winkelunits van 58 m ²
	Programma	verkoop / verhuur

Kustlaan

Het winkelen in de Kustlaan is een belevenis op zich: de vele exclusieve winkels met de grootste internationale top- merken geven hier inhoud aan het werkelijke funshoppen en dat non-stop, want er wordt ook op zondag gewinkeld. In de klassieke residence St James, halverwege de Kustlaan, beschikt Bever over een tweetal naast elkaar gelegen klei- nere winkelunits, uitstekend geschikt om een nieuwe for- mule aan het unieke winkelbestand toe te voegen.

Lippenslaan

De Lippenslaan is dé winkelstraat van Knokke met aan weerszijden tal van bekende winkelketens en speciaal- zaken. Op de hoek van de Lippenslaan en Dansestraat bevindt zich een volumineuze winkel- en magazijnruimte van in totaal zo'n 1.100 m². Ook de vestiging van een res- taurant of grand-café is hier mogelijk, waardoor boven- dien de buitengevels uitgebreid zouden kunnen worden met overdekte terrassen. In parkeermogelijkheden kan

ruimschoots worden voorzien door de beschikking over 47 inbandige parkeerplaatsen.



15	Locatie	Knokke
	Adres	Dansestraat 1 (hoek Lippenslaan)
	Kad. oppervlak	16 are
	Status	ca. 1.100 m ² restaurant, grand café of winkelruimte
	Programma	47 inbandige parkeerplaatsen verkoop / verhuur

Guldenvliesstraat

Op een paar passen van de Lippenslaan staat een laat- ste voorbeeld van een villa in de kustarchitectuur van de jaren 1900, welke na een renovatie de unieke uit- straling van weleer kan terugkrijgen.



16	Locatie	Knokke
	Adres	Guldenvliesstraat 14
	Kad. oppervlak	75 ca
	Status	bestaande villa met 235 m ² vloeroppervlak
	Programma	in verkoop



Oosthoekplein

Het gekende Oosthoekplein wordt door recente ontwikkelingen steeds aantrekkelijker. Bever heeft op een mooie locatie aan dit plein in casco de basis gerealiseerd voor een gecombineerde hotel- en restaurantontwikkeling, welke door de toekomstig exploitant naar eigen inzicht afgebouwd kan worden.

17	Locatie	Knokke
	Adres	Hazegrasstraat 1/Oosthoekplein
	Kad. oppervlak	2a 55ca
	Status	ruwbouw in glas- en waterdicht staat
	Programma	474 m ² restaurant en hammam, 435 m ² hotelsuites

Laguna Beach

Door de ontwikkeling van talloze nieuwe projecten is de hotelcapaciteit van Knokke de laatste jaren sterk afgenomen. Met behulp van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) tracht het gemeentebestuur de komst van nieuwe hotelinfrastructuur te stimuleren. Het initiatief voor een hotelontwikkeling op Laguna Beach sluit hier uitstekend op aan. De planvorming, welke deel moet gaan uitmaken van de RUP 2e fase bestaat uit een hotel van ca.150 kamers, conferentiefaciliteiten en ca. 50 studio's.

18	Locatie	Knokke
	Adres	Heesterstraat
	Kad. oppervlak	42a 84ca
	Status	bestaande hotelbebouwing
	Programma	planontwikkeling voor 150 hotelkamers en ca. 50 studio's



Vastgoedportefeuille

Domein Reygersvliet

Binnen het domein Reygersvliet zijn 8 bouwkvelds beschikbaar, 5 in eerste rij aan de Kastanjedreef en 3 grotere kvelds in de tweede rij. Voor elke kavel is een individueel ontwerp gemaakt van een grote villa, de vloeroppervlakten variëren van 460 tot ruim 600 m².



19	Locatie	Knokke
	Adres	Kastanjedreef
	Kad. oppervlak	69a 32ca
	Status	bouwgrond met verkavelingsvergunning
Programma		bouw van 8 vrijstaande villa's met een gemiddeld opp. van 550 m ²



Grobbendonk

Ten behoeve van de ontwikkeling van kasteel Goorhof en aangrenzende gronden met een totaaloppervlak van ruim 36 ha onderzoekt Bever de mogelijkheden voor de realisatie van een woondomein van 3 appartementsgebouwen, in combinatie met de renovatie van het kasteel.

20	Locatie	Grobbendonk
	Adres	Kasteel Goorhof
	Kad. oppervlak	36 ha 71 a 71 ca
	Status	Kasteel, landbouwgrond, bossen en vijvers
Programma		Concept nader uit te werken

Brasschaat

Midden in het centrum op een steenworp afstand van de bekende Bredabaan beschikt Planvisie België over een kantoorpand aan de Leopoldslei 2 met een monumentale uitstraling.

21	Locatie	Brasschaat
	Adres	Leopoldslei 2
	Kad. oppervlak	1a 28ca
	Status	kantoor Planvisie België
	Programma	ca. 200 m ² kantoorruimte



Leopoldslei 30

Even verderop aan de Leopoldslei 30 bevindt zich een kleinschalig appartementsgebouw met daarachter gelegen magazijnruimten met mogelijkheden voor een herontwikkeling met appartementen.

22	Locatie	Brasschaat
	Adres	Leopoldslei 30
	Kad. oppervlak	5a 23ca
	Status	handelselijkvloers met magazijnen
	Programma	bouwplan ontwikkelen voor 300 m ² appartementen

Sint Martens Latem

Aan de toegangsweg naar het centrum van het schilderachtige Sint Martens Latem beschikt Bever over een bouwlocatie van ruim 2.200 m². Vanwege een groot tekort aan parkeermogelijkheden en gezien de gunstige ligging van het terrein kan Bever een aanzienlijke hoeveelheid openbare parkeerplaatsen in haar planontwikkeling opnemen, welke daarnaast zal bestaan uit appartementen en commerciële ruimten.

23	Locatie	St. Martens Latem
	Adres	Kap.Maenhoutstraat 11,13 en naastgelegen bouwgrond
	Kad. oppervlak	22a 52 ca
	Status	bouwgrond
	Programma	appartementen, commerciële ruimten en parkeervoorzieningen,





Blankenberge

Blankenberge is een van de meest populaire en drukste badplaatsen aan de Belgische kust en ligt bovendien op slechts 10 autominuten van Knokke. Direct achter het meest noordelijk deel van de Zeedijk op de hoek van de Verweehelling en de Baron de Ruzettelaan bevindt zich de locatie voor de realisatie van 22 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parkeerplaatsen.

24

Locatie
Adres
Kad. oppervlak
Status
Programma

Blankenberge
Verweehelling 6
2a 33ca
bouwgrond
22 appartementen, commerciële
ruimte, parkeervoorzieningen

De Haan

Bekende familiebadplaats met het langste strand van de Vlaamse kust, beroemd door zijn statige villa's in Normandische bouwstijl.

Wenduinesteenweg

Aan de Wenduinesteenweg bevindt zich de locatie voor 4 appartementen in Anglo-Normandische stijl, genaamd "Villa Fleur".



25	Locatie	De Haan
	Adres	Wenduinesteenweg 54
	Kad. oppervlak	1a 70ca
	Status	vergund bouwplan
	Programma	4 appartementen

Leopoldlaan

Aan de Leopoldlaan in het hart van de Haan bevindt zich een dubbele villa in de typische architectuur van De Haan ten behoeve van mooi gesitueerde commerciële ruimten op de begane grond met daarboven gelegen appartementen.



Montaignelaan

Pal achter de Leopoldlaan, aan de Montaignelaan, ligt de bouwlocatie voor Villa "Les Souvenirs" tussen de kenmerkende villabebouwing van De Haan.

27	Locatie	De Haan
	Adres	Montaignelaan
	Kad. oppervlak	12a 69ca
	Status	vergund bouwplan
	Programma	grote vrijstaande villa met een vloeropp. van 500 m ²

Tielt-Winge

In de landelijke omgeving van Leuven op een perceel grond van bijna 3 hectare ligt een voormalige vierkantshoeve, voorheen in gebruik als veilinghuis.



28	Locatie	Tielt-Winge
	Adres	Tiensesteenweg 70
	Kad. oppervlak	2ha 79a 75ca
	Status	bestaande hoeve
	Programma	in verkoop

26	Locatie	De Haan
	Adres	Leopoldlaan 6-8
	Kad. oppervlak	4a 68ca
	Status	bestaande koppelvilla
	Programma	appartementen, commerciële ruimte

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 wijde omtrek een groot aanbod van vakantiewoningen.

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.

Inmiddels zijn de nodige werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van het aanbrengen van funderingen. Voortzetting van de werkzaamheden is echter vertraagd door een verschil van mening over de prijsvorming van de bouwopdracht.



29	Locatie	Spa
	Adres	Route Balmoral 34
	Kad. oppervlak	1ha 77a 46ca
	Status	bestaand hotel met bouwgrond
	Programma	150 hotelkamers met faciliteiten, 67 luxe drie- en 4 kamerappartementen, 227 parkeerplaatsen

Vastgoedportefeuille

Nr.	Adres	Plaats	Land	Kadastrale Aanduiding
1.	Kon. Wilhelminaboulevard 3	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2498
2.	Parallelboulevard 7	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2364
3.	Vuurtorenplein 1- 41, KW blvd. 35	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2196 / Noordwijk N 2197
4a.	Zeereep 1	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2195
4b.	Zeereep 2	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1977
4c.	Zeereep 3, Bosweg 5	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1976
4d.	Zeereep 4	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1975
5.	Schoolstraat 40a	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2525
6.	Bosweg 6	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1951
7.	Zeereep 11	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2823
8.	Northgodreef 200	Noordwijk	NL	Noordwijk A 3334
9.	Oosteinderlaan	Hillegom	NL	Hillegom meerdere nummers
10.	Rust en Vreugdlaan 2	Wassenaar	NL	Wassenaar F 9635
11.	Lakenblekerstraat	Aalsmeer	NL	Aalsmeer C 4048
12.	Ruigenhoekerweg	Noordwijkerhout	NL	Noordwijkerhout E 4459
13.	Nieuwstraat 43	Sluis	NL	Sluis I 294
14.	Kustlaan 138 A/B	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M11 en M12
15.	Dansestraat 1/Lippenslaan	Knokke	B	Knokke-Heist C 325/B, 325C
16.	Guldenvlietstraat 14	Knokke	B	Knokke-Heist C 3335
17.	Hazegrasstraat 1	Knokke	B	Knokke-Heist G 0004G 6
18.	Heesterstraat	Knokke	B	Knokke-Heist E 0100F en 100H
19.	Kastanjedreef 5	Knokke	B	Knokke-Heist E 100/H en 100/F
20.	Kasteel Goorhof	Grobbendonk	B	Meerdere nummers
21.	Leopoldslei 2	Brasschaat	B	Brasschaat D 704 M
22.	Leopoldslei 30	Brasschaat	B	Brasschaat D 747 M 3 W3
23.	Maenhoutstraat 11	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B412/P , 412/X
	Maenhoutstraat 13	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B412/C/3 ,413/02W/2
	Maenhoutstraat ongenummerd	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B 412/K, 413/02 T/2
24.	Verweehelling 6	Blankenberge	B	Blankenberge A 859 N 13
25.	Wenduinsteenweg 54	De Haan	B	De Haan B 2 V 3
26.	Leopoldlaan 6	De Haan	B	De Haan A 10 E 9
	Leopoldlaan 8	De Haan	B	De Haan A 10 B 16
27.	Montaignelaan	De Haan	B	De Haan A 10 P 16
28.	Tiensesteenweg 70	Tielt-Winge	B	Tielt-Winge C 357D/360E/345B/358D
29.	Route Balmoral 34	Spa	B	Spa L 819 K 3 L 819 S 3

* Door Bever beoogde ontwikkeling

** Prognose op basis van gemeentelijke publicaties

*** In bestemmingsplan

**** Bouwvergunning

+ Geplande verkoop

Kadastraal Oppervlak	Te ontwikkelen m² gebruiksoppervlak	Status	Tijd tot realisatie	
25 a 30 ca	6.900 m² appartementen / 2.300 m² winkels	****	2 tot 3 jaar	
5 a 20 ca	2.178 m² appartementen/334 m² winkels	****	< 1 jaar	
5 a 65 ca, / 3 a 48 ca	2.460 m² appartementen / 852 m² winkels	**	2 tot 3 jaar	
30 a 28 ca	8.190m² appartementen	**	2 tot 3 jaar	
14 a 84 ca				
16 a 4 ca				
16 a 5 ca				
4 a 95 ca				
10 a 62 ca	150 m² kantoor / 170 m² bedrijfsruimte	****	1 tot 2 jaar	
15 a 85 ca	1.270 m² appartementen	**	2 tot 3 jaar	
24 a 99 ca	495 m² woonoppervlak	+	< 2 jaar	
38 ha 23 a 53 ca	1.725 m² appartementen	*		
3 ha 47 a 20 ca	900 m² kantoor	***	< 2 jaar	
84 a 50 ca	15.745 m² hotel + kantoren	****	< 1 jaar	
2 ha 36 a 30 ca	240 m² appartementen/270 m² winkel	***	> 2 jaar	
1 a 54 ca		***	< 2 jaar	
86 ca	116 m² winkel	+	< 1 jaar	
1.600 ca	1.200 winkel/horeca	***		
75 ca	235 m² woonoppervlak	+	< 3 jaar	
2 a 55 ca	435 m² hotel / 474 m² restaurant	+		
42 a 84 ca	1.460 m² hotel	***		
69 a 32 ca	4.480 m² villabouw	+		
36 ha 71 a 71 ca	200 m² bestaand kantoor	+	< 2 jaar	
1 a 28 ca		***		
5 a 23 ca	90 m² bestaand / 400 m² appartementen	***	< 2 jaar	
5 a 75 ca	1.500 m² appartementen, 600 m² winkels	*	< 2 jaar	
7a 15 ca				
9 a 62 ca				
2 a 33 ca	2.200 m² appartementen / 160 m² winkel	***	< 2 jaar	
1 a 70 ca	430 m² appartementen	+	< 2 jaar	
2 a 50 ca	280 m² appartementen / 250 m² winkel	+		
2 a 18 ca				
12 a 69 ca	500 m² woonoppervlak	+		
2 ha 79 a 75 ca	570 m² bestaande hoeve	+	< 2 jaar	
1 ha 77 a 46 ca	8.500 m² hotel / 5.800 m² appartementen	***		

