



## **Persbericht**

### **N.V. Bever Holding – definitieve resultaten 2019**

Gedurende de afgelopen maanden heeft Bever Holding op verschillende momenten kenbaar gemaakt dat het voor het boekjaar 2019 niet gelukt is een accountantsorganisatie aan te stellen voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2019.

Ook is op 29 mei 2020 het 'concept' jaarrapport 2019 opgesteld en konden aandeelhouders ten kantore van de vennootschap dit 'concept' jaarrapport 2019 inzien. Tevens is de concept financiële informatie doormiddel van een verkort financieel verslag gedeeld.

Via dit persbericht melden we dat de Raad van Commissarissen het definitieve jaarrapport 2019 voorlegt aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Het jaarrapport 2019 is opgemaakt door de Raad van Commissarissen die krachtens artikel 19 lid 1 van de statuten van de Vennootschap tijdelijk is belast met het bestuur. 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 Raad van Commissarissen als tijdelijk bestuur aflegt voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht op het gevoerde beleid.

Zoals ook gemeld in de afgelopen persberichten is de directie en Raad van Commissarissen er niet in geslaagd een nieuwe accountant, na de verplichte roulatie van Deloitte, aan te stellen voor accountantscontrole van de jaarrekening over het boekjaar 2019.

Directie en Raad van Commissarissen heeft diverse keren formeel de accountantsorganisaties, met vergunning voor beursgenoteerde ondernemingen, benaderd met het verzoek of zij een offerte wilden uitbrengen. Hiervoor zijn PricewaterhouseCoopers Accountants, Ernst & Young Accountants, KPMG Accountants, BDO Accountants en Mazars benaderd.

Tot op heden hebben alle 5 accountantsorganisaties aangegeven geen offerte te willen uitbrengen voor de accountantscontrole van de jaarrekening 2019 van N.V. Bever Holding.

Ondanks het additionele verzoek van de directie heeft geen van de genoemde accountantsorganisaties aangegeven onder welke voorwaarden ze dat eventueel wel zouden willen doen.

Verwezen wordt naar de beperkte capaciteit en beschikbaarheid van de betreffende accountants van de accountantsorganisaties.

Zoals eerder gemeld hebben wij zowel de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants als de Autoriteit Financiële Markten (toezicht accountantsorganisaties) gevraagd een bemiddelende rol te spelen en de accountantsorganisaties aan te sporen om de controle van het jaarverslag over het boekjaar 2019 of 2020 op zich te nemen. Beide organisaties hebben laten weten dat zij daar geen rol in kunnen spelen en dat het de verantwoordelijkheid van de vennootschap zelf is.

Inmiddels heeft Minister van Financiën, de heer W. Hoekstra, aangegeven een wetwijziging voor te bereiden die accountantsorganisaties kunnen dwingen jaarrekeningen te controleren van beursgenoteerde ondernemingen. Deze mogelijke wet zal echter de ontstane impasse van N.V. Bever Holding niet op korte termijn doen oplossen.

Ook is het niet de verwachting dat er voor het boekjaar 2020 een accountant aangesteld zal worden.

Gezien het feit dat het niet de verwachting is dat er alsnog een accountantsorganisatie bereid zal zijn het jaarverslag over het boekjaar 2019 te controleren, heeft de Directie en de Raad van Commissarissen besloten de gehele jaarrekening te publiceren en voor vaststelling aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders aan te bieden

De jaarcijfers 2019 zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

Directie en de Raad van Commissarissen is van mening dat het ontbreken van de bereidheid van de vergunning houdende accountantsorganisaties om de jaarrekening over het boekjaar 2019 van N.V. Bever Holding te controleren een wettelijk grond is om op basis van art 393 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek 2 tot vaststelling te kunnen overgaan van de jaarrekening over het boekjaar 2019 door de Algemene vergadering van Aandeelhouders.

De Raad van Commissarissen stelt voor de jaarrekening vast te stellen en décharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen voor het door de Raad als tijdelijk bestuurder gevoerde beleid en voor het functioneren van de Raad van Commissarissen als zodanig.

## **Resultaten verslagjaar 2019**

### **Vastgoedportefeuille**

De vastgoedportefeuille kent per 31 december 2019 een waardering van € 148,7 miljoen. Op basis van de samenstelling van de vastgoedportefeuille en een tussentijdse beoordeling is er geen aanleiding om de waarderingen per 31 december 2019 aan te passen.

### **Resultaten**

Het geconsolideerde resultaat van Bever Holding over het jaar 2019 voor belastingen bedroeg € 1.787.000 negatief (2018: € 5.112.000 positief), hetgeen toe te rekenen is aan een positieve exploitatie uit vastgoed van € 293.000, netto financieringskosten van € 873.000 en overige lasten van € 1.208.000.

Als gevolg van mutaties in de latente belastingvorderingen- en verplichtingen, groot € 246.000, bedroeg het resultaat na belastingen € 2.038.000 negatief (2018: € 5.112.000 positief).

### **Eigen vermogen**

Over het jaar 2019 bedraagt het eigen vermogen per 31 december ca. € 99,3 miljoen bij een balanstotaal van ca. € 159,5 miljoen.

De intrinsieke waarde per aandeel Bever op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2019 bedroeg ca. € 5,82

### **Latente belastingverplichtingen**

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de in de toekomst verschuldigde vennootschapsbelasting als gevolg van de lagere waardering van onroerende goederen in de fiscale balans, dan wel aanwezige herinvesteringsreserves. Krachtens IAS 12 (herzien) wordt de voorziening latente belastingverplichtingen gewaardeerd op basis van het per 2019 geldende nominale belastingtarief van 21,7% (2018: 20,5%). Voor de Belgische vennootschappen geldt een tarief van 25%.

### **Schulden**

Per 31 december 2019 bedraagt de totale schuld van de vennootschap € 34.956.000.

### **2019 in het kort**

Tot op heden heeft de samenwerking met de strategische partner nog niet geleid tot succesvolle ontwikkeling van de objecten in Noordwijk.

In juli 2018 werd het landgoed Ivicke zonder toestemming in gebruik genomen en in november 2018 werden een 3-tal units aan het Vuurtorenplein te Noordwijk zonder toestemming in gebruik genomen. Voor beide locaties is uitzettingsprocedure gestart.

Op 12 november 2018 heeft Bever Holding een intentieovereenkomst afgesloten met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer. Doelstelling is om op de betreffende grondpositie een hotel te realiseren. Hier levert N.V. Bever Holding de grond en probeert daarmee haar rendement te maximaliseren. Bever Holding heeft afspraken gemaakt over de inbrengwaarde van de grond en zal daarna voor nog 50% meedelen in de ontwikkelwinst. Aan de intentieovereenkomst waren twee ontbindende voorwaarden gesteld. Één daarvan is het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Als onderdeel van de intentieovereenkomst om tot ontwikkeling te komen heeft de samenwerkingspartner een waarborg verstrekt van EUR 2 miljoen in 2018. Ter zekerheidstelling hiervan is er een hypotheekrecht verstrekt op de grondpositie in Aalsmeer.

De jaarcijfers 2019 zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

## **COVID-19**

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19) is in januari 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot 'wereldwijde gezondheidsnoodsituatie'. Om het virus in te dammen en verdere verspreiding te voorkomen, nemen regeringen over de hele wereld extreme maatregelen. In lijn met de getroffen overheidsmaatregelen in Nederland en België heeft Bever Holding ook haar maatregelen genomen met betrekking tot de operationele activiteiten van de onderneming.

Op dit moment is het onduidelijk hoelang deze pandemie zal duren, maar het is duidelijk dat de impact op de wereldwijde economie ernstig zal zijn. Voor de Nederlandse en de Belgische economie is het beeld niet anders.

Hoewel het moeilijk is om de volledige impact op de bedrijfsvoering van Bever Holding te voorspellen, constateren wij dat de bedrijfsvoering (voorlopig) goed blijft lopen.

Vanwege onze portefeuilleopbouw verwachten wij gezien het feit dat er nauwelijks objecten in de verhuur staan, geen directe gevolgen voor de huurobrengsten.

Daar zowel Nederland als België door de effecten van het coronavirus in een recessie komen zal dit mogelijk direct gevolgen hebben op de waardeontwikkeling van de projecten in Bever Holding.

In het verlengde hiervan zullen horecaobjecten (waaronder hotels) mogelijk te maken krijgen met grotere negatieve waardeontwikkelingen.

Voor het woonsegment (grootste bestanddeel van onze portefeuille) verwachten wij, vanwege de aanhoudende vraag naar koopwoningen, beperktere mogelijke negatieve waardeontwikkelingen dan in andere segmenten.

Waarbij de korte en lange termijneffecten op de waardeontwikkelingen niet betrouwbaar in te schatten zijn.

Wel verwacht Bever Holding door de effecten van het coronavirus mogelijke vertragingen in de realisatie van projecten en de gesprekken met partijen. Dit kan ook mogelijk effecten hebben op timing van de geprognostiseerde kasstromen van de projecten een belangrijk uitgangspunt van de taxaties.

## **Vooruitzichten 2020**

Los van de mogelijke effecten van COVID-19, verwacht Bever Holding gedurende 2020 een verdere oriëntatie uit te voeren om te bekijken op welke manier er integrale afspraken met de Gemeente Noordwijk mogelijk zijn. Hierbij is het voor Bever Holding van belang om op alle huidige posities in Noordwijk tot overeenstemming te komen met de Gemeente.

Betreffende de intentieovereenkomst met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer werd een omgevingsvergunning aangevraagd, dewelke is verleend op 1 april 2020.

Bever Holding streeft ernaar in 2020 wederom verder invulling te geven aan haar projecten. Er zal gestreefd worden naar vastlegging van de samenwerkingsafspraken met de Gemeente Noordwijk.

Recent is er een nieuwe wethouder ruimtelijke ordening en bouwen aangesteld. Mede door Covid-19 en het zomerreces heeft er nog geen overleg plaatsgevonden met de nieuwe wethouder. Bever streeft erna gedurende het 4e kwartaal in overleg te treden

Tevens zal 2020 in het teken staan van de mogelijke herfinanciering.

## **Toelichting**

De financiële overzichten in dit persbericht zijn ontleend aan de door de directie opgestelde jaarrekening 2019 van N.V. Bever Holding (jaarrekening). Op de jaarrekening 2019 werd geen accountantscontrole uitgevoerd.

De financiële overzichten, zoals weergegeven in dit persbericht, dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening waaraan deze zijn ontleend.

Wassenaar, 18 augustus 2020

Bijlage: financiële overzichten

De jaarcijfers 2019 zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

## BIJLAGE FINANCIËLE OVERZICHTEN

De financiële overzichten in dit persbericht zijn ontleend aan de door de directie opgestelde jaarrekening 2019 van N.V. Bever Holding (jaarrekening). Op de jaarrekening 2019 werd geen accountantscontrole uitgevoerd.

De financiële overzichten, zoals weergegeven in dit persbericht, dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening waaraan deze zijn ontleend.

De jaarrekening is vanaf 18 augustus 2020 in digitale vorm beschikbaar op de website van de vennootschap. ([www.beverholding.nl](http://www.beverholding.nl)). De jaarrekening zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Bever worden voorgelegd ter goedkeuring en vaststelling.

Geconsolideerde winst- en -verliesrekening over 2019

( EUR x 1.000)		2019		2018
<b>Opbrengsten uit vastgoed- beleggingen</b>				
Netto huuropbrengsten	27		27	
Verkoopresultaat	-		2.422	
Herwaarderingsresultaat	340		1.141	
Overige opbrengsten	-		-	
Totale opbrengsten uit vastgoed- beleggingen		367		3.590
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	-		(90)	
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	-		50	
Exploitatiekosten	(74)		(36)	
Overige resultaten		(74)		(76)
<b>Lasten</b>				
Lonen en salarissen	(171)		(170)	
Afschrijvingen	(141)		(33)	
Algemene kosten	(895)		(1.119)	
Totale lasten		(1.207)		(1.322)
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>(914)</b>		<b>2.192</b>
Financiële opbrengsten	129		112	
Financiële kosten	(1.002)		(948)	
Netto financieringskosten		(873)		(836)
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>(1.787)</b>		<b>1.356</b>
Resultaat overige deelnemingen		(5)		-
Vennootschapsbelasting		(246)		3.756
<b>Resultaat na belasting</b>		<b>(2.038)</b>		<b>5.112</b>
<b>Per aandeel (x EUR)</b>				
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders		(0,12) *		0,30 *
Verwaterd netto resultaat per aandeel		(0,12) *		0,30 *

De jaarcijfers 2019 zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2019

( EUR x 1.000)		2019		2018
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>(2.038)</b>		<b>5.112</b>
Overig totaalresultaat		-		-
<b>Totaalresultaat</b>		<b>(2.038)</b>		<b>5.112</b>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders	(2.038)		5.112	
N.V. Bever Holding				
Minderheidsbelangen	-		-	
		(2.038)		5.112

*Geconsolideerde balans per 31 december 2019*

( EUR x 1.000)		31.12.2019		31.12.2018
<b>Actief</b>				
<b>Vaste activa</b>				
Vastgoedbeleggingen	71.077		70.909	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	57.271		57.091	
Materiële vaste activa	609		21	
Financiële vaste activa	2.980		2.950	
Actieve belastinglatenties	6.265		5.728	
		138.302		136.699
<b>Vlottende activa</b>				
Voorraad vastgoedprojecten	20.396		20.391	
Belastingen en sociale premies	22		18	
Overige vorderingen en overlopende activa	124		898	
		20.542		21.307
Liquide middelen		731		1.126
<b>Totale activa</b>		<b>159.475</b>		<b>159.132</b>

*Geconsolideerde balans per 31 december 2019*

( EUR x 1.000)		31.12.2019		31.12.2018
<b>Passief</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Geplaatst kapitaal	19.616		19.616	
Agioreserve	33.811		33.811	
Overige reserves	47.937		42.825	
Onverdeeld resultaat	(2.038)		5.112	
		99.326		101.364
<b>Langlopende verplichtingen</b>				
Latente belastingverplichting		24.591		23.807
Langlopende hypothecaire lening		-		-
Lease verplichtingen		602		
<b>Kortlopende verplichtingen</b>				
Kortlopende hypothecaire lening	31.864		30.903	
Crediteuren	404		368	
Overige schulden en overlopende passiva	2.688		2.690	
		34.956		33.961
<b>Totale passiva</b>		<b>159.475</b>		<b>159.132</b>

De jaarcijfers 2019 zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.