



Persbericht

N.V. Bever Holding – resultaten 2013

Resultaat

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 2,5 miljoen negatief (2012: EUR 3,1 miljoen negatief). Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 1.503 duizend negatief op de vastgoedbeleggingen, een bijzondere waardevermindering van EUR 1.251 duizend en een terugneming van bijzondere waardevermindering van EUR 627 duizend op de voorraad vastgoed.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 4,4 miljoen negatief.

De totale lasten bedroegen in 2013 ca. EUR 1,3 miljoen (2012: EUR 0,9 miljoen).

De netto financieringskosten bedroegen in 2013 EUR 957 duizend (2012: EUR 822 duizend). De mutaties in de waardering van de vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op de beoordeling van de realiseerbare waarde per project, waarbij de directe opbrengstwaarde en de gebruikswaarde van alle projecten zijn bepaald.

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.

Vreemd vermogen

Eind december 2013 beliepen de bancaire financieringen ca. EUR 20,2 miljoen tegen EUR 23,4 miljoen een jaar eerder.

Eigen vermogen

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2013 EUR 82,1 miljoen bij een balanstotaal van EUR 130 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2013 bedroeg EUR 4,81.

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.

2013 in het kort

Bever Holding is er in het verslagjaar niet in geslaagd de gewenste samenwerking met een (ontwikkeland) bouwer of projectontwikkelaar te verwezenlijken. Er zijn diverse besprekingen geweest met een serieuze kandidaat, maar deze hebben uiteindelijk niet geleid tot het gewenste resultaat.

In de vastgoedportefeuille heeft een kleine mutatie plaatsgevonden door de verkoop van een tweetal kleinere objecten in Knokke aan de Guldenvliesstraat en in Sluis aan de Nieuwstraat.

Vooruitzichten 2014

Langzamerhand nemen positieve berichten over de woningmarkt de plaats in van een lange reeks van negatieve ontwikkelingen. Zo verwacht de Rabobank dat het aantal transacties in 2014 zal toenemen, herstel van prijzen pas later dit jaar of volgend jaar. Daarmee komt in ieder geval een einde aan de vrije val van woningprijzen; herstel van het aantal transacties gaat normaal gesproken vooraf aan het herstel van de huizenprijzen. Het Economisch Instituut voor de Bouw ziet 2014 als een overgangsjaar, terwijl op middellange termijn het beeld voor de bouw juist gunstig is met dubbele groeicijfers bij de nieuwbouwproductie van woningen, de voor Bever belangrijkste markt. De inspanningen om te komen tot een strategische samenwerking of overname van een vastgoedontwikkelaar/bouwer worden in 2014 onverminderd voortgezet.

Toelichting

De financiële overzichten in dit persbericht zijn ontleend aan de door de directie opgestelde en door de accountant gecontroleerde jaarrekening 2013 van Bever (jaarrekening). Bij de jaarrekening is op 30 april 2014 een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De financiële overzichten, zoals weergegeven in dit persbericht, dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening waaraan deze zijn ontleend, alsmede met de daarbij verstrekte goedkeurende controleverklaring. De jaarrekening is vanaf 30 april 2014 in digitale vorm beschikbaar op de website van de vennootschap (www.beverholding.nl). De jaarrekening zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Bever worden voorgelegd ter goedkeuring en vaststelling.

Wassenaar, 30 april 2014

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

(EUR x 1.000)	Toelichting	2013	2012
Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen			
Netto huuropbrengsten		69	62
Resultaat verkopen		(50)	
Herwaarderingsresultaat	6,7	(1.503)	(2.838)
Totale opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		(1.484)	(2.776)
Bijzondere waardevermindering voorraad vastgoedprojecten			
Bijzondere waardevermindering voorraad vastgoed projecten	10	(1.251)	(740)
Terugneming van bijzondere waardevermindering voorraad vastgoed projecten	10	627	1.078
Exploitatiekosten	1	(16)	(33)
Overige opbrengsten		27	-
Netto opbrengsten		(613)	305
Lasten			
Lonen en salarissen	2	(205)	(265)
Afschrijvingen	8	(3)	(21)
Overige algemene kosten	3	(1.130)	(620)
Totale lasten		(1.338)	(906)
Bedrijfsresultaat		(3.435)	(3.377)
Financiële opbrengsten			
Financiële opbrengsten		136	165
Financiële kosten		(1.093)	(987)
Netto financieringskosten	4	(957)	(822)
Resultaat voor belastingen		(4.392)	(4.199)
Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting	5	1.870	1.094
Resultaat na belastingen		(2.522)	(3.105)
Per aandeel (x EUR)*			
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders		(0,15)	(0,18)
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders		(0,15)	(0,18)

** Het resultaat na belasting is gedeeld door 17.057.549 aandelen. Dit betreft het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen in het verslagjaar.*

Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2013	31.12.2012
Actief				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen	6	64.260		65.060
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	7	37.920		38.971
Materiële vaste activa	8	35		300
Actieve belastinglatenties	9	4.788		4.751
			107.003	109.082
Viottende activa				
Voorraad vastgoedprojecten	10	22.579		23.405
Debiteuren		-		14
Belastingen en sociale premies		21		18
Overige vorderingen en overlopende activa		290		249
			22.890	23.686
Liquide middelen	11		156	142
Totale activa			130.049	132.910

Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2013	31.12.2012
Passief				
Eigen vermogen				
Geplaatsd kapitaal	12	19.616		19.616
Agioreserve		33.812		33.713
Overige reserves		31.197		34.302
Onverdeeld resultaat		(2.522)		(3.105)
			82.103	84.526
Langlopende verplichtingen				
Latente belastingverplichting	13		21.450	23.283
Langlopende hypothecaire lening	14		4.050	4.050
Kortlopende verplichtingen				
Hypothecaire lening	14	16.213		19.337
Crediteuren		865		707
Overige schulden en overlopende passiva		5.368		1.007
			22.446	21.051
Totale passiva			130.049	132.910