

Hilversum

JAARRAPPORT 2013

30 april 2014

Dit jaarrapport 2013 van N.V. Bever Holding betreft nog niet de drukproef versie van het opgemaakte jaarrapport. In de komende periode zal dit jaarrapport worden vervangen door de drukproef versie.

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 2013

Kerncijfers en profiel	5
Verslag van de Raad van Commissarissen	8
Verslag van de directie	11
Corporate governance	17

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening	22
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013	23
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2013	24
Geconsolideerde balans per 31 december 2013	25
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2013	27
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013	28
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	29
Enkelvoudige jaarrekening	54
Enkelvoudige balans per 31 december 2013	55
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013	57
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2013	57
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	58

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	66
	67

Vastgoedportefeuille

70

Jaarrapport 2013

Kerncijfers en profiel

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de directie

Corporate governance

Jaarrekening

Overige gegevens

Vastgoedportefeuille

Kerncijfers en profiel

N.V. Bever Holding

Kerngegevens	2013	2012	2011
Resultaten (EUR x 1.000)			
Bruto bedrijfsresultaat	(4.392)	(4.199)	(1.938)
Netto resultaat	(2.522)	(3.105)	1.539
Balansgegevens (EUR x 1.000)			
Vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten	124.759	127.436	129.917
Eigen vermogen	82.103	84.526	87.631
Schulden aan kredietinstellingen	20.263	23.387	22.582
Loan-to-value*	16,2	18,3	17,4
Gegevens per aandeel (EUR)			
Winst per aandeel	(0,15)**	(0,18)***	0,09***
Dividend per aandeel	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel	4,81**	4,97***	5,16***
Hoogste beurskoers	2,32	1,95	3,70
Laagste beurskoers	1,36	1,25	1,10
Beurskoers ultimo jaar	2,00	1,75	1,17
Aantal werknemers per jaareinde	1	1	2

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

** Het resultaat na belasting ad EUR 2.522.000 negatief en het eigen vermogen ad EUR 82,1 miljoen zijn gedeeld door 17.057.549 aandelen.

*** Bij berekening van de winst per aandeel en de intrinsieke waarde per aandeel voor de jaren 2012 en 2011, zijn de ingekochte aandelen in mindering gebracht op het aantal uitstaande aandelen. Het resultaat na belasting ad en het eigen vermogen 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 2013 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. N.V. Bever Holding is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33247661. Aandelen Bever Holding zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam.

Historie

Op 31 december 2013 had Bever Holding 1 personeelslid.

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 is de focus van de activiteiten verlegd naar beleggen en ontwikkelen van vastgoed.

Activiteiten

Bever Holding beschikt over een potentieel te ontwikkelen vastgoedportefeuille bestaande uit 30 objecten met een vloeroppervlak van ruim 74.000 m², verdeeld over woningbouw (circa 54%), hotels (circa 38%) en winkels (circa 8%). Van deze vastgoedportefeuille bevindt zich circa 44.000 m² ofwel 60% in Nederland. Het overige deel van deze vastgoedportefeuille bevindt zich in België (circa 30.000 m² ofwel 40%).

Visie

De voor Bever Holding belangrijke projecten zijn gesitueerd op unieke locaties en voldoen daarmee in alle opzichten aan de belangrijkste voorwaarde voor het tot stand brengen van een succesvol project.

Door gebruik te maken van een architectonisch ontwerp dat volledig in overeenstemming is met de kwaliteit van de locatie wordt die kwaliteit bovendien versterkt en daardoor geoptimaliseerd.

Strategie

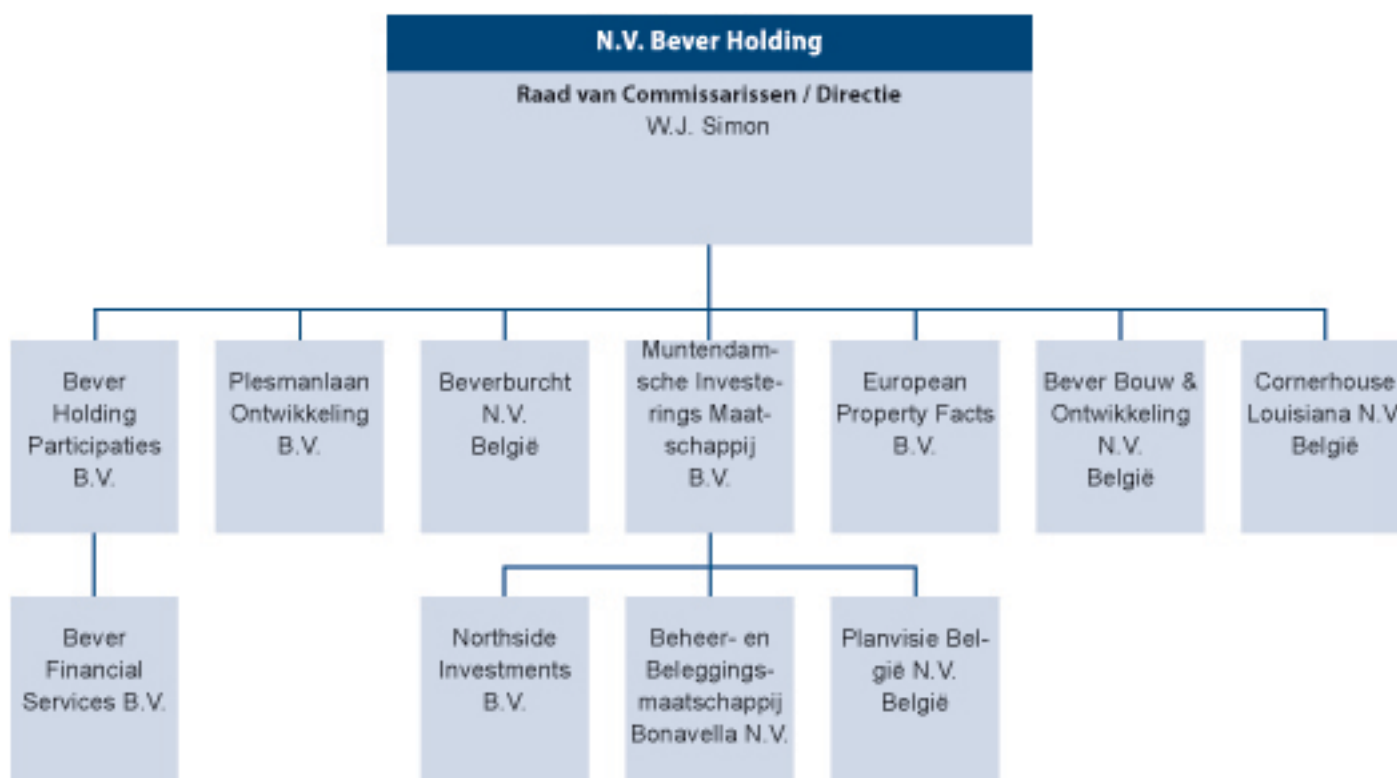
Bever Holding streeft naar het creëren van meerwaarde voor haar aandeelhouders door het optimaliseren en realiseren van ontwikkelingsprojecten uit haar vastgoedportefeuille, waarbij projectgewijs de afweging gemaakt zal worden of het vastgoed in exploitatie wordt genomen, dan wel wordt verkocht aan derden.

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 aankoopssom 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 2013 voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het jaarrapport 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.

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 2013 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 67. 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 Raad van Commissarissen voor het door hem als tijdelijk bestuurder gevoerde beleid en voor het functioneren van de Raad van Commissarissen als zodanig.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat op dit moment uit één lid. Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Zij kunnen zich na deze periode beschikbaar stellen voor een tweede periode.

Personalia Raad van Commissarissen

W.J. Simon (1951)

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: commissaris bij 24/7 Gaming Entertainment N.V. en Business Development Advisor voor Aphilion Asset Management.

Nationaliteit: Belgische

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

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) auditcommissie 2008 is de Raad van Commissarissen in het verslagjaar aangewezen de taken van de auditcommissie uit te voeren. Het betreft hier op hoofdlijnen toezicht op het bestuur terzake 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 huidige situatie en de samenstelling van de Raad van Commissarissen waarborgt niet 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. Het streven is dit zo snel mogelijk te herstellen.

De Raad van Commissarissen verklaart dat haar lid niet onafhankelijk is als bedoeld in de Nederlandse Corporate Governance Code (principe III 2.2) gezien het feit dat de Raad van Commissarissen tijdelijk voorziet in het bestuur van de vennootschap.

Het rooster van aftreden

De heer W.J. Simon 2014

Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

Bijzondere toelichting

Vanwege het per 2 oktober 2012 defungeren van de enig directeur van N.V. Bever Holding, de heer A.A.M. van den Ingh, voert (enig) commissaris de heer W.J. Simon sedertdien tijdelijk het bestuur over de Vennootschap. N.V. Bever Holding is zich er van bewust dat deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code. Dit in het bijzonder waar het betreft de bepalingen III.6.7 en III.2.2 voornoemd.

Met mogelijke kandidaten voor de functie van bestuurder hebben besprekingen plaatsgevonden, het geen echter nog niet heeft geleid tot een definitieve invulling. N.V. Bever Holding is zich bewust van het feit dat het noodzakelijk is om op korte termijn deze situatie te beëindigen.

Aangezien derhalve de functie van zowel bestuurder als commissaris sedert 2 oktober 2012 door een en dezelfde persoon wordt uitgeoefend, dient bij de verslaggeving van de Raad van Commissarissen en de directie rekening gehouden te worden met deze situatie voor wat betreft de verhouding/relatie tussen beide gremia en dient de regelgeving ter zake de Corporate Governance Code in dit licht te worden gezien.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de verslagen van de externe accountant en heeft deze stukken besproken met de accountant.

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. Wel onderkent zij dat de huidige situatie, waarbij het enig RvC lid ook de directie voert, niet een gewenste situatie is. Het streven is, om binnen afzienbare tijd over te gaan tot het benoemen van een directie, zodat er weer een gezonde corporate governance situatie ontstaat. 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 17 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 28 juni 2013. De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2013 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 2014 van Bever Holding. Voor het boekjaar 2015 zal er een wisseling dienen plaats te vinden van accountantskantoor in verband met nieuwe wetgeving. Hierover zal de Raad van Commissarissen in 2014 een analyse maken hoe een eventuele aanbesteding traject het best kan worden ingericht.

Tot slot

De Raad van Commissarissen spreekt zijn dank uit aan de directie en haar medewerkers voor hun inzet en loyaliteit.

Wassenaar, 30 april 2014
W.J. Simon

Verslag van de directie

Directie

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

Gang van zaken 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.

Daarnaast zijn de eerder door de vennootschap ingekochte aandelen verkocht.

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.

Algemene economische situatie

In algemene zin wordt positiever naar de toekomst van de Nederlandse economie gekeken dan in voorgaande jaren, mede door een relatief sterke groei van de economie van 0,7% in het laatste kwartaal van 2013, terwijl in de Eurozone de economie in 2013 met 0,5% is gegroeid. Voor 2014 verwacht het Centraal Planbureau een economische groei van de Nederlandse economie van 0,75% en een stabiele inflatie van 1,5%. Het Federaal Planbureau verwacht een groei van de Belgische economie van 1,4% en een inflatie van 0,8% in 2014. Werkloosheidcijfers voor de Eurozone blijven onveranderd hoog, gemiddeld 11,9% van de beroepsbevolking.

De Nederlandse woningmarkt

Op grond van het toegenomen consumentenvertrouwen, betere economische vooruitzichten en de lage rente verwacht de NVM, de Nederlandse Vereniging van makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen dat de woningmarkt in 2014 zal aantrekken. In 2013 werden er 6% minder woningen verkocht dan in 2012 en op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS zijn bestaande koopwoningen gemiddeld 6,4% goedkoper dan in 2012. Langzaam aan komt er een einde aan de daling van prijzen van koopwoningen en heeft prijsherstel inmiddels zijn intrede gedaan, maar er zijn regionaal en bij de verschillende huistypes grote verschillen, aldus NVM.

De Nederlandse kantorenmarkt

De Nederlandse kantorenmarkt beleefde in 2013 opnieuw een moeilijk jaar. Volgens NVM Business dwingen de ongunstige economische omstandigheden bedrijven tot efficiënter en kostenbesparend werken waardoor er minder behoefte aan kantoorruimte is. De groei van leegstand is opnieuw toegenomen en de vraag naar kantoorruimte is voor het zevende jaar op rij afgenomen. De kloof tussen vraag en aanbod is nog nooit zo groot geweest als in 2013. Het aanbod is inmiddels tien keer groter dan de vraag. Volgens NVM Business wordt inmiddels wel zichtbaar dat huurprijzen realistischer worden nadat verhuurders van kantoorruimte te lang hebben vastgehouden aan hun vraagprijzen.

De Nederlandse hotelmarkt

De bezettingsgraad van de Nederlandse hotelmarkt is in 2013 met ruim 1% toegenomen tot 67,8% bij een gelijkblijvende gemiddelde kamerprijs van € 97, aldus adviesbureau Horwath HTL. De hogere bezettingsgraden zijn vooral gerealiseerd in het drie- en viersterrensegment. Het vijfsterrensegment blijft achter in het herstel, met opnieuw een lichte daling in de bezettingsgraad en een forse daling in de gemiddelde kamerprijs. Voor 2014 wordt rekening gehouden met een stijging van de gemiddelde bezettingsgraad naar 69% en een stijging van de gemiddelde kamerprijs met 2,5% tot € 99.

De Belgische woningmarkt

Het aantal vastgoedtransacties is volgens de Notarisbarometer in 2013 vrijwel gelijk gebleven met het aantal transacties in 2012. De prijzen van woonhuizen zijn gemiddeld met 3,2% gestegen naar € 233.959. Voor 2014 wordt een niet eenduidig beeld verwacht met een lichte tendens naar een kleinere prijsdaling. Als altijd zal het niveau van de rente van groot belang blijven, daarnaast is ook van belang dat in de voorwaarden van de banken aanpassingen plaatsvinden, zoals een verhoging van de eigen inbreng van kapitaal bij aankoop van een woning.

De Belgische kantorenmarkt

Volgens onderzoek van EY zullen de huurprijzen zich stabiliseren, terwijl op secundaire en perifere locaties verdere prijsdalingen plaatsvinden. Voor Brussel, de belangrijkste kantorenmarkt van België, verwacht CBRE in 2014 een kantooropname van 450.000 m², voornamelijk ten behoeve van de publieke sector, maar wijst tegelijkertijd op de aanzienlijke leegstand in de buitenwijken.

De Belgische hotelmarkt

Volgens Horwath HTL is de gemiddelde bezettingsgraad in 2013 stabiel gebleven en is de gemiddelde kamerprijs met 2% gestegen. Voor 2014 wordt een lichte verbetering van de gemiddelde kamerprijs en bezettingsgraad verwacht.

Het aandeel Bever Holding

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285278. In 2013 kwam er op 51 handelsdagen een koers tot stand waarbij dagelijks op deze handelsdagen gemiddeld 935 aandelen werden verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2013 EUR 2,32 en de laagste koers was EUR 1,36. De slotkoers op 31 december 2013 was EUR 2,00.

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 spreiding 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 Bever Holding.

Dividend

Er zal aan de Vergadering van Aandeelhouders worden voorgesteld om het negatief resultaat ten laste te brengen van 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 bestaat uit 1 persoon (per ultimo boekjaar).

Door het vertrek van de heer A.A.M. van den Ingh als directeur in 2012 heeft de Raad van Commissarissen aan de heer R. van de Putte gevraagd om als adviseur betrokken te zijn bij de diverse activiteiten van N.V. Bever Holding. De heer R. van de Putte heeft veel kennis van de diverse projecten en kan de Directie en de Raad van Commissarissen bijstaan tot er een nieuwe Directie zal worden aangesteld. De heer van de Putte verricht deze werkzaamheden zonder bezoldiging.

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/Directie

	EUR
W.J. Simon	35.000

Pensioenregeling

Er is geen regeling overeengekomen.

Mogelijke tegenstrijdige belangen

Commissarissen, noch bestuurders van Bever Holding hielden in het verslagjaar enig aandelen belang in de Vennootschap.

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 milieuaspecten door Bever Holding zorgvuldig afgewogen. Het is de visie van Bever Holding dat een duurzame ontwikkeling bijdraagt aan de waarde van de projecten en de beleving hierbij van de uiteindelijke gebruikers van onze projecten.

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

Risicomanagement

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 ook de marktrisico's, operationele risico's en financiële risico's. Marktrisico's zijn de risico's verbonden aan het vastgoed van Bever. De operationele risico's zijn de risico's verbonden aan de uitvoering van projecten en de verzekering daarvan. De financiële risico's worden nader besproken onder punt 15 van de "Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans" en betreffen onder meer de renterisico's en de liquiditeitsrisico's.

Ontwikkelingsrisico

Het risico dat een beoogd project in omvang of tijd afwijkt van gehanteerde prognoses wordt bij de jaarlijkse waardering van de projecten van Bever geïnventariseerd en waar nodig bijgesteld op basis van actuele gegevens. De solide vermogensverhoudingen stellen Bever in staat eventuele waardedalingen van objecten op te vangen.

Waardeontwikkelingsrisico

De vastgoedportefeuille van Bever Holding wordt jaarlijks gewaardeerd, deels extern, deels intern, waarbij een inventarisatie van de actuele gegevens gemaakt wordt en waar nodig wordt bijgesteld.

Het risico van een mogelijk dalende waarde van het vastgoed van Bever Holding heeft een negatieve invloed op haar vermogenspositie. Een herwaardering van de vastgoedportefeuille met 1% zal een invloed hebben van circa EUR 1.247.590 op het indirecte beleggingsresultaat (op basis van de ultimo 2013 uitstaande aandelen circa EUR 0,07 per aandeel).

Portefeuillerisico

Door de ligging van de projecten in zowel Nederland als België, de kwaliteit van de locaties en de samenstelling daarvan welke bovendien diverse vastgoedsegmenten omvat - woningen, appartementen, kantoren, hotels en winkels - is spreiding van risico's gewaarborgd.

Projectontwikkelingsrisico

Uitgangspunt voor de start van de bouw van een project zal altijd zijn dat een aanzienlijk deel van de te bouwen woningen is verkocht, respectievelijk het te realiseren project is verhuurd. Daarnaast zal door middel van projectfasering het voorraadrisico zo beperkt mogelijk worden gehouden.

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 aan- wijzingen 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. Wel onderkent zij dat de huidige situatie, waarbij het enig RvC lid ook de directie voert, niet een gewenste situatie is. Het streven is, om binnen afzienbare tijd over te gaan tot het benoemen van een directie, zodat er weer een gezonde corporate governance situatie ontstaat. 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.

Actuele ontwikkelingen

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.

- *Eerder genoemde bepalingen in verband met het ontbreken van een bestuurder (art III.6.7, III.2.1. en III.2.2. sub g)*

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 7. Voor de huidige situatie verwijzen we naar de eerder genoemde bepalingen in verband met het ontbreken van een bestuurder (zie pagina 17).

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 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 30 mei 2011 uit 1 persoon. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het dagelijks beleid van de directie en staat de directie met raad ter zijde. (zie echter Bijzondere toelichting bladzijde 9). De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn 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 zijn functioneren. Bever Holding stelt de Raad van Commissarissen de benodigde middelen voor het uitoefenen van zijn taak ter beschikking. De taken van de Raad van Commissarissen bestaan onder meer 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;
- Het bezoldigingsbeleid voor leden van de directie, het vaststellen van de bezoldiging en de contractuele arbeidsvoorwaarden van de leden van de directie;
- Het voorbereiden van benoeming van commissarissen en het selecteren van nieuwe commissarissen;
- Het opstellen, analyseren en beoordelen van de profielschets van de samenstelling van de RvC;
- Het beoordelen en evalueren van het functioneren van de directie en de RvC.

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 stemrecht beperkende 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 goedkeuring gevraagd voor bij de wet en statuten vastgestelde onderwerpen. De 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 informatieverschaffing 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 klokkenluiderreglement

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

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

Wet Bestuur en Toezicht

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Bestuur en Toezicht in werking getreden. Bever Holding heeft deze nieuwe wetgeving geëvalueerd en zal de statuten en interne regelgeving – voor zover van toepassing en indien nodig – aanpassen om te voldoen aan genoemde wetgeving. De Wet Bestuur en Toezicht bevat onder meer een richtlijn voor een evenwichtige verdeling naar geslacht binnen de Directie en Raad van Commissarissen. Ten minste 30% van deze posities zouden ingevuld moeten zijn door vrouwen en ten minste 30% door mannen. Momenteel zijn bij Bever Holding de posities binnen de Directie als bij de Raad van Commissarissen nog niet op de hiervoor genoemde evenwichtige wijze ingevuld. Bij de benoeming van nieuwe leden van de Directie en de Raad van Commissarissen zal een evaluatie worden uitgevoerd om het gewenste profiel van de nieuwe leden vast te stellen.

Vanzelfsprekend spelen daarbij diversiteitscriteria, waaronder een evenwichtige verdeling tussen mannen en vrouwen een rol.

Bever Holding heeft de documenten die bepalend zijn voor de corporate governance structuur, zoals de gedragscode, het reglement van de Raad van Commissarissen, klokkenluiderregeling 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 verslag van de directie 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 verslag van de directie zijn opgenomen;
- Het financieel verslag van de directie 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 hier voorgaande hoofdstuk "Risicomanagement".

Wassenaar, W.J. Simon, 30 april 2014

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening
Enkelvoudige jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

(EUR x 1.000)	Toelichting	2013	2012
Opbrengsten uit vastgoed-beleggingen			
Netto huuropbrengsten	17	69	62
Resultaat verkopen		(50)	-
Herwaarderingsresultaat	6,7	<u>(1.503)</u>	<u>(2.838)</u>
Totale opbrengsten uit vastgoed-beleggingen		(1.484)	(2.776)
Bijzondere waardevermindering voorraad vastgoedprojecten			
Terugneming van bijzondere waardevermindering voorraad vastgoed projecten	10	(1.251)	(740)
Exploitatiekosten	10	627	1.078
Overige opbrengsten	1	(16)	(33)
		<u>27</u>	<u>-</u>
Netto opbrengsten		(613)	305
Lasten			
Lonen en salarissen	2	(205)	(265)
Afschrijvingen	8	(3)	(21)
Overige algemene kosten	3	<u>(1.130)</u>	<u>(620)</u>
Totale lasten		<u>(1.338)</u>	<u>(906)</u>
Bedrijfsresultaat		(3.435)	(3.377)
Financiële opbrengsten			
Financiële kosten		136	165
		<u>(1.093)</u>	<u>(987)</u>
Netto financieringskosten	4	(957)	(822)
Resultaat voor belastingen		(4.392)	(4.199)
Vennootschapsbelasting			
	5	<u>1.870</u>	<u>1.094</u>
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.

** Bij berekening van de winst per aandeel en de intrinsieke waarde per aandeel voor het jaar 2012, zijn de ingekochte aandelen in mindering gebracht op het aantal uitstaande aandelen. Het resultaat na belasting ad en het eigen vermogen zijn derhalve gedeeld door 16.995.638 aandelen.

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2013

(EUR x 1.000)	Toelichting	2013	2012
Resultaat na belastingen		(2.522)	(3.105)
Overig totaalresultaat		-	-
Totaal resultaat		(2.522)	(3.105)
Toekomend aan:			
Aandeelhouders			
N.V. Bever Holding	(2.522)		(3.105)
Minderheidsbelangen	-	-	
		(2.522)	(3.105)

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	<u>4.788</u>	<u>4.751</u>
		107.003	109.082
Vlottende activa			
Voorraad vastgoedprojecten	10	22.579	23.405
Debiteuren		-	14
Belastingen en sociale premies		21	18
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>290</u>	<u>249</u>
		22.890	23.686
Liquide middelen	11	<u>156</u>	<u>142</u>
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	12		
Geplaatst kapitaal		19.616	19.616
Agioreserve		33.812	33.713
Overige reserves		31.197	34.302
Onverdeeld resultaat		<u>(2.522)</u>	<u>(3.105)</u>
		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		<u>5.368</u>	<u>1.007</u>
		<u>22.446</u>	<u>21.051</u>
Totale passiva		130.049	132.910

Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2013

(EUR x 1.000)

	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2012	19.616	33.713	32.763	1.539	87.631
Resultaatbestemming	-	-	1.539	(1.539)	-
Resultaat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.105)</u>	<u>(3.105)</u>
Stand per 31 december 2012	19.616	33.713	34.302	(3.105)	84.526
Stand per 1 januari 2013	19.616	33.713	34.302	(3.105)	84.526
Resultaatbestemming	-	-	(3.105)	3.105	-
Resultaat	-	-	-	(2.522)	(2.522)
Verkoop ingekochte aandelen	<u>-</u>	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99</u>
Stand per 31 december 2013	19.616	33.812	31.197	(2.522)	82.103

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013

(Volgens de indirecte methode)

2013

2012

(EUR x 1.000)

Resultaat na belastingen	(2.522)	(3.105)	
Netto financieringskosten	957	822	
Belastingen naar de winst	(1.870)	(1.094)	
Afschrijvingen	3	21	
Bijzondere waardeverminderingen en herwaarderingen	<u>2.127</u>	<u>2.500</u>	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen		(1.305)	(856)
Mutatie werkkapitaal			
(Des)investeringen in voorraad vastgoedprojecten	202	(11)	
Overige activa	(30)	(30)	
Overige passiva	<u>4.519</u>	<u>592</u>	
Veranderingen in werkkapitaal		<u>4.691</u>	<u>551</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		3.386	(305)
Betaalde interest	<u>(994)</u>	<u>(900)</u>	<u>(900)</u>
		<u>(994)</u>	
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.392	(1.205)
Ontvangen interest	136	165	
(Des)investeringen in materiële vaste activa	262	12	
(Des)investeringen in vastgoedbeleggingen	<u>348</u>	<u>(8)</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		746	169
Aflossing rentedragende schulden / rekening couranten	<u>(3.124)</u>		<u>719</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(3.124)</u>	<u>719</u>
Mutatie geldmiddelen		14	(317)
Liquide middelen per 1 januari		142	459
Liquide middelen per 31 december		156	142

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Algemene informatie

N.V. Bever Holding (de "Vennootschap"), statutair gevestigd in Hilversum, is een vastgoedontwikkelingmaatschappij die zich richt op vastgoedbeleggingen en (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2013 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 het streven blijft 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 en voldoet tevens aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW. 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 Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2013.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2013 van kracht zijn geworden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2013 effectief zijn geworden. De gewijzigde standaarden en interpretaties hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap gehad tenzij anders toegelicht.

- IFRS 13 Fair Value Measurement

Deze standaard geeft richtlijnen over hoe de reële waarde gemeten dient te worden alsmede richtlijnen betreffende informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde daar waar waardering tegen reële waarde op grond van andere IFRS verplicht is of is toegestaan. De toepassing van de standaard heeft geen materieel effect gehad op de reële waarde bepaling zoals door de Vennootschap uitgevoerd. Wel zijn de toelichtingen in overeenstemming met het in de standaard vereiste gebracht.

- Amendments to IAS 1 Presentation of Items of Other Comprehensive Income
- Amendments to IAS 19 Employee Benefits
- Annual Improvements to IFRSs 2009-2011 Cycle;

- Amendments to IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – Government Loans;
- Amendments to IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities;
- IFRIC 20 Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine.

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

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, worden door de Vennootschap nog niet toegepast:

- IAS 27 Separate Financial Statements (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- Amendments to IAS 36 Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- Amendments to IAS 39 Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- IFRS 10 Consolidated Financial Statements (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- IFRS 11 Joint Arrangements (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12: Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements and Disclosure of Interests in Other Entities – Transition Guidance (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)
- Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27: Investment Entities (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)

De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen geen materieel effect zullen hebben op het vermogen en het resultaat en toelichting.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet zijn bekrachtigd door de Europese Unie

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, die nog niet door de Europese Unie zijn bekrachtigd, worden door de Vennootschap nog niet toegepast:

- IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (amendments to IFRS 9 and IFRS 7) Voor deze standaard heeft de IASB nog geen datum vastgesteld waarop de standaard van kracht wordt, maar mag reeds worden toegepast.
- Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2014)
- Annual Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2014)
- Defined Benefit Plans: Employee Contributions (Amendments to IAS 19) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2014)
- IFRIC Interpretation 21 Levies (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2014)

De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen geen materieel effect zullen hebben op het vermogen en het resultaat.

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

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

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

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

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

De belangrijkste schattingen en veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van 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 continu beoordeeld.

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, kapitalisatiefactor, enz.

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, banken en scholen

-

(bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare 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 huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat deze invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de onderhandse verkoopwaarde van het object op basis van de residuele waardemethode.

Contantewaardemethode (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 waardebeoordeling 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 vooraf 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 vrijgesteld 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 waarderings van de gehele vastgoedportefeuille 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 activacategorieën indien en voor zover deze niet op marktwaarde zijn gewaardeerd.

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

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

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

Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

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

De methoden en belangrijke veronderstellingen die gehanteerd zijn bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling zijn:

Regio	aantal objecten	methodiek	Disconteringsvoet	(grond) waarde per m2 (range)	projectplanning (verkoop)	woningen (marktwaarde per m2)	winkels (markthuur m2)	horeca (markthuur m2)	parkeren (per unit)	winst / risico opslag
NEDERLAND										
Noordwijk	6	DCF	10% - 20%	N/a	Q3 2015 - Q2 2020	6000-8000	200-450	200-500	35-40.000	10% - 20%
Aalsmeer	1	DCF	13,5%	N/a	Q4 2015	N/a	N/a	150-200		5% - 10%
Noordwijk	2	Residueel	N/a	N/a	Q3 2014 - Q1 2018	3250 -huur 26/m2	N/a	N/a	huur 2400	10% - 20%
Noordwijk	1	grondwaarde/m2	N/a	500-1500	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
Hillegom/ Noordwijkerhout	2	grondwaarde/m2	N/a	20-25	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
Wassenaar	1	waarde/m2	N/a	125-175	N/a	2000-3000	N/a	N/a	N/a	N/a
BELGIE										
Spa	2	DCF	12,5%	N/a	Q1 2016 - Q1 2020	2500-3000	N/a	100-200	12.500 / huur 500	10% - 20%
Knokke-Heist	4	Residueel	N/a	N/a	Q2 2014 - Q1 2017	8500	100-400	100-400	40.000-50.000	4% - 15%
Brasschaat	2	Residueel	N/a	N/a	Q3 2014 - Q2 2015	2500-4000	N/a	N/a	N/a	8% - 10%
Grobbendonk	1	grondwaarde/m2	N/a	10-20	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a

De marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling is bepaald door de volgende methodes (als % van de totale waarde): DCF (64%) Residueel (16%), (grond) waarde / m2 (20%).

Disconteringsvoet: een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet)

Grondwaarde per m2 (range): vaststelling van de (grond)waarde per m2 op basis van referenties van grondprijzen in de omgeving van het object (comparatieve waardebeoordeling)

Waarde per m2 (range): vaststelling van de waarde per m2 op basis van referenties van prijzen in de omgeving van het object (comparatieve waardebeoordeling)

Projectplanning (verkoop): beoogde fasering van de verkoop welke mede wordt afgeleid van de start van de bouw

Woningen (marktwaarde per m2): de marktwaarde per m2 is de geschatte waarde per m2 waarvoor een object zou kunnen worden overgedragen op de datum van de waardering door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper, in een marktconforme transactie

Winkels (markthuur m2): de markthuur per m2 is het geschatte bedrag per m2 waarvoor een object zou kunnen worden verhuurd op de datum van de waardering door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, op passende en marktconforme huurvoorwaarden

Horeca (markthuur m2) zie definitie winkels

Parkeren (per unit): verkoopwaarde per parkeerplaats (inclusief btw)

Winst / risico opslag: in de taxaties zijn per object de risico's geïnventariseerd en gekwantificeerd in diverse posten. In de residuele grondwaarde berekening zijn de specifieke object- en projectrisico's vertaald naar de posten winst en risico. In de contante waarde berekening (DCF) zijn de specifieke object- en projectrisico's vertaald naar de kostenpost risico. Daarnaast zijn deze risico's verdisconteerd als premie in een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet).

Reële waarde

De activa en passiva die in de balans worden gewaardeerd op reële waarde zijn onderverdeeld in een hiërarchie van drie niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

Niveau 1: De reële waarde wordt bepaald op basis van gepubliceerde noteringen in een actieve markt

Niveau 2: Waarderingsmethoden op basis van in de markt waarneembare informatie

Niveau 3: Waarderingsmethoden gebaseerd op niet in de markt waarneembare informatie, die een meer dan significante impact heeft op de reële waarde van het actief of passief

De tegen reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen (in aanbouw of ontwikkeling) vallen qua waarderingsmethode onder 'niveau 3'.

Sensitiviteit

De waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meerder of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten zijn hierboven weergegeven en verschillen per gehanteerd methode. Een significante toename (afname) van de geschatte

verkoopopbrengsten van appartementen en woningen zal resulteren in een significant hogere (lagere) reële waarde. Significante stijgingen (dalingen) in de (bouw)kosten en hoogte van discontovoet (en rendement) zullen afzonderlijk resulteren in een significant lagere (hogere) reële waarde. Aanpassingen van het ontwikkel en verkoop moment kunnen ook een significante (lagere) reële waarde hebben.

Waarderingsproces

De vennootschap geeft periodiek opdracht aan een onafhankelijke taxateur om het vastgoed te waarderen voor verslaggevingsdoeleinden volgens de definities van IFRS (EU). De vennootschap bespreekt hiertoe de portefeuille met de taxateur en voorziet de taxateur van de relevante documentatie. De taxateur taxeert het vastgoed met de methodes die beschreven zijn in de jaarrekening en die het best geschikt is voor het te taxeren object. De uitkomst van de taxatie wordt door de vennootschap beoordeeld en de waarde mutaties worden geanalyseerd.

De huidige vastgoedportefeuille dient nog ontwikkeld te worden om tot het best mogelijke gebruik(highest and best use) te komen, hier is in de taxatie rekening mee gehouden.

De diepgang en frequentie van de externe taxatie wordt jaarlijks bepaald. Indien er geen externe taxatie plaatsvindt, worden er interne waarderungen opgesteld. Voor het boekjaar 2013 zijn alle posities externe gewaardeerd door middel van een volledige waardering.

Belastingen

De Vennootschap is in verschillende landen belastingplichtig. Dit brengt met zich mee dat inschattingen moeten worden gemaakt om de verplichting voor belastingen te bepalen. Inschattingen zijn met name gemaakt ten aanzien van momenten van verwachte verkoop en realisatie, verrekenbaarheid van belastinglatenties, realisatie en toekenning van actieve belastinglatenties en uiteindelijk te betalen belastingtarieven. Het is de inschatting van Bever Holding dat haar voorvoegingsverliezen kunnen worden verrekend met de fiscale winst van het verslagjaar.

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 60.

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 60 van deze jaarrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedportefeuille

Krachtens IFRS dient bij elk vastgoedobject te worden vastgesteld tot welke categorie het 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 gedeeltelijk getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingmethode is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen (RICS Appraisal and Valuation Standards). Op grond van de geplande projectontwikkelingen worden toekomstige baten en lasten zo nauwkeurig mogelijk geschat, waarbij een reële basis wordt vastgesteld van de grondwaarden. 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 gedeeltelijk 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 herinvesteringsreserves en verschillen tussen commerciële en fiscale boekwaarde van activa en passiva worden gesteld op het per 2013 geldende nominale basistarief vennootschapsbelasting van 25%. Actieve en passieve belastinglatenties worden gesaldeerd indien er een wettelijk afdwingbaar recht bestaat om belastingvorderingen en belastingschulden 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 voorwaartse compensatie van niet-gecompenseerde fiscale verliezen of ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en andere tijdelijke verrekenbare verschillen. Actieve belastinglatenties worden alleen opgenomen indien het waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen in de nabije toekomst zullen worden afgewikkeld en er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

Voorzieningen

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 2013 geldende nominale belastingtarief van 25% (2012: 25%). 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 waarde mutaties.

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 2013 en de fiscale winstberekening.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

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

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

Vastgoedobjecten

(EUR x 1.000)	2013 Nederland	2013 België	2013 Totaal	2012 Nederland	2012 België	2012 Totaal
Vastgoedbeleggingen	52.700	11.560	64.260	53.230	11.830	65.060
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	23.880	14.040	37.920	24.170	14.801	38.971
Voorraad vastgoedprojecten	9.740	12.839	22.579	9.625	13.780	23.405
	<u>86.320</u>	<u>38.439</u>	<u>124.759</u>	<u>87.025</u>	<u>40.411</u>	<u>127.436</u>
Investerings in vastgoed objecten	123	51	174	18	1	19

Gesegmenteerde informatie activa en passiva

(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2013	2012	2013	2012
Nederland	86.518	88.144	105.768	109.421
België	43.531	44.766	24.281	23.489
Totaal	<u>130.049</u>	<u>132.910</u>	<u>130.049</u>	<u>132.910</u>

Gesegmenteerde informatie winst-en verliesrekening

(EUR x 1.000)	2013 Nederland	2013 België	2013 Totaal	2012 Nederland	2012 België	2012 Totaal
Netto huuropbrengsten	27	42	69	26	36	62
Herwaarderingsresultaat	(831)	(672)	(1.503)	(3.003)	165	(2.838)
Exploitatiekosten	(16)	-	(16)	(33)	-	(33)
Bijzondere waardeverminderingen	(200)	(1.051)	(1.251)	(740)	-	(740)
Terugneming van bijzondere waardevermindering voorraad vastgoed projecten	517	110	627	105	973	1078
Overige opbrengsten	-	27	27	-	-	-
Lasten			(1.338)			(906)
Nettofinancieringskosten			(957)			(822)
Bedrijfsresultaat			(4.392)			(4.199)
Belastingen			1.870			1.094
Resultaat na belastingen			(2.522)			(3.105)

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

1. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten hebben primair betrekking op vastgoedbeleggingen waar geen huuropbrengsten tegenover staan.

2. Lonen en salarissen

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Salariskosten	196	249
Sociale lasten	9	16
Pensioenlasten	<u>-</u>	<u>-</u>
	205	265

Over het verslagjaar 2013 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

3. Overige algemene kosten

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Advieskosten	59	20
Overige algemene kosten	<u>1.071</u>	<u>600</u>
	1.130	620

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 bedraagt EUR 51.000. Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

(EUR x 1.000)	2013 Deloitte Accountants	2013 Overig Deloitte Netwerk	2013 Totaal	2012 Deloitte Accountants	2012 Overig Deloitte Netwerk	2012 Totaal
Controle van de jaarrekening	51	-	51	50	-	50
Andere controleopdrachten	-	-	-	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-	5	-	5
	51	-	51	55	-	55

4. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2013	2012
Financiële opbrengsten:		
Overige financiële opbrengsten	136	165
Totale financiële opbrengsten	136	165
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	<u>(1.093)</u>	<u>(987)</u>
Totaal netto financieringskosten	(957)	(822)

5. Belastingen

(EUR x 1.000)

De post belastingen is als volgt samengesteld:

	2013	2012
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	-	-
Dotatie/onttrekkingen latente belastingverplichtingen	1.833	(323)
Dotatie/onttrekkingen latente belastingvorderingen	<u>37</u>	<u>1.417</u>
	1.870	1.094

Aansluiting effectief belastingtarief:

2012

Resultaat voor belastingen	(4.392)	(4.199)
Belastingdruk	<u>1.870</u>	<u>1.094</u>
Effectief tarief	43%	26%

De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen

2012

Resultaat voor belastingen	(4.392)	(4.199)
Belastingdruk 25%	1.098	1.050
Aanpassing belastingtarief Nederland	-	-
Effect niet eerder geactiveerde verliescompensatie	415	-
Overige correcties	159	(143)
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	198	187
Niet verrekenbare verliezen	<u>-</u>	<u>-</u>
Effectieve belastingdruk	1.870	1.094

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

6. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	65.060	67.245
Mutaties als gevolg van herwaardering	(851)	(2.185)
Investerings direct vastgoed	51	-
Desinvesteringen	<u>-</u>	<u>-</u>
Waarde per 31 december	64.260	65.060

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

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

Vastgoed met een waarde van EUR 50 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

7. Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling

(EUR x 1.000)	2013	2012
Stand per 1 januari	38.971	39.616
Mutaties als gevolg van herwaardering	(652)	(653)
Investerings	11	8
Desinvesteringen	<u>(410)</u>	<u>-</u>
Waarde per 31 december	37.920	38.971

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.

8. Materiële vaste activa

	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
(EUR x 1.000)	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	300	333
Investerings	10	1
Desinvesteringen	(272)	(13)
Afschrijvingen	<u>(3)</u>	<u>(21)</u>
Boekwaarde per 31 december	35	300
Aanschafwaarde per 31 december	96	615
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	<u>61</u>	<u>315</u>
Boekwaarde per 31 december	35	300
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

9. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	4.751	3.334
Mutaties gedurende het jaar	37	1.417
Mutatie in gesaldeerde bedragen	-	-
Stand per 31 december	4.788	4.751

De actieve belastinglatenties bestaan uit de verrekenbare verliezen in Nederland en België en verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het vastgoed. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land. De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2010 definitief vastgesteld. De actieve latenties zullen in de toekomst worden verrekend met belastbare winst. Gezien de looptijd van de verrekenbare verliezen en de passieve belastinglatentie wordt er verwacht dat de actieve latenties benut zullen worden.

10. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	23.405	23.056
Investerings	113	11
Desinvesteringen	(315)	-
Mutaties als gevolg van bijzondere waardevermindering	(1.251)	(740)
Terugneming van bijzondere waardevermindering	627	1.078
Waarde per 31 december	22.579	23.405

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

Voorraad vastgoedprojecten wordt 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 bijzondere waardevermindering van EUR 1.251 duizend. De bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder 'Bijzondere waardevermindering vastgoed' in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Daarnaast heeft er een terugneming bijzondere waardevermindering plaatsgevonden van EUR 627 duizend vanwege object gerelateerde ontwikkelingen en toegenomen belangstelling uit de markt.

Van de voorraad vastgoedprojecten staan per ultimo 2013 vijf objecten tegen lagere marktwaarde voor een gezamenlijke boekwaarde van EUR 14.000 duizend.

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

11. 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.

12. 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 betreft. De reserves die niet uitkeerbaar zijn bedragen EUR miljoen.

13. Latente belastingverplichting

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	23.283	22.960
Mutaties als gevolg van vrijval/toename voorziening	(1.833)	323
Mutatie in gesaldeerde bedragen	-	-
Stand per 31 december	21.450	23.283

De post latente belastingverplichting heeft betrekking op:

Boekwaarde verschillen fiscaal en commercieel	21.450	23.283
Herinvesteringsreserves	-	-
Gesaldeerde compensabele verliezen	-	-
Stand per 31 december	21.450	23.283

De latente belastingen hebben alle betrekking op verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aan- bouw of ontwikkeling en voorraad vastgoed.

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

De mutaties als gevolg van de toename van de voorziening betreffen de mutatie als gevolg van de fiscale en commerciële waardeveranderingen van het vastgoed.

De Nederlandse actieve belasting latenties is gesaldeerd met de passieve belastinglatenties omdat verwacht wordt dat deze met elkaar verrekend gaan worden. De actieve latenties zullen in de toekomst worden verrekend met belastbare winst. Gezien de looptijd van de verrekenbare verliezen en de passieve belastinglatentie wordt er verwacht dat de actieve latenties zullen worden benut

14. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)		Stand	Aflossings-
Lening	Rente	31.12.2013	verplichtin- gen in 2014
Lening 1	2,226%, Euribor verhoogd met 0,8%	4.050	-
Lening 2	4,17%, Euribor verhoogd met 2%	15.753	15.753
Lening 3	3,23%, 1 jaar vast	460	460
		20.263	16.213

Met uitzondering van een vaste lening, die een (gedeeltelijke) looptijd kennen van langer dan één jaar, hebben overige 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.

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 7 vastgoedobjecten met een reële waarde van EUR 34 miljoen.

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

15. 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 bancair 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 2013 bedraagt het effect op het resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ca. EUR 0,20 miljoen negatief. Indien de rentetarieven per deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het resultaat ca. EUR 0,20 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 2013.

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
2013	16.213	16.213	3,7%*
2014 t/m 2016	4.050	4.050	2,226%
2017	-	-	-
Overige kortlopende schulden	6.233	N/A	N/A
	26.496		

* Het betreft hier een gewogen gemiddelde rente.

De onderstaande tabel verschaft details over de Groeps lopende contractuele vervalddata met betrekking tot de niet afgeleide financiële verplichtingen met overeengekomen terugbetaaltermijnen. De tabel is opgesteld op basis van de niet verdisconteerde kasstromen van de financiële verplichtingen op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen. De tabel bevat zowel interest als principale kasstromen. Voor zover intereststromen variabel zijn, zijn de niet verdisconteerde verplichtingen bepaald op basis van het geldende interestpercentage per 31 december 2013. De contractuele vervalddata zijn gesteld op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

Contractuele kasstromen					
	Balanswaarde	Rente- percentage	Minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar
31-12-2012					
Rentedragende leningen (vast)	650	3,23%	671	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	22.738	3,42%	23.516	4.501	-
Overige schulden	1.714	-	1.714	-	-
Totaal	25.102		25.901	4.501	-
31-12-2013					
Rentedragende leningen (vast)	460	3,23%	475	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	15.753	3,75%	16.344	4.501	-
Overige schulden	6.233	-	6.233	-	-
Totaal	26.496				

De directie beschouwt de boekwaarden van de financiële bezittingen en financiële verplichtingen die zijn verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening als een benadering van de reële waarde van de financiële bezittingen en verplichtingen. Dit bepaling van de marktwaarde is gebaseerd op een level 3 methode.

16. Belastingen

De in de Vennootschap verantwoorde vennootschapsbelasting betreft de mutaties in de actieve belastinglatenties en de voorziening latente belastingverplichtingen, die zijn ontstaan door de tijdelijke verschillen.

17. 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 tweetal winkelunits verhuurd.

Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare operationele leasecontracten is als volgt:

(EUR x 1.000)	2013	2012
Minder dan één jaar	69	62
Totaal	69	62

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

(EUR x 1.000)	2013	2012
Liquide middelen per 1 januari	142	459
Balansmutatie geldmiddelen in de periode		
1 januari t/m 31 december	14	(317)
Liquide middelen per 31 december	156	142

Overige toelichtingen

Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2013 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 1(2012: 1).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voor gedaan.

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

Er lopen een aantal kleinere juridische geschillen, die bij een nadelige uitkomst voor Bever Holding niet materieel zijn. Voorts heeft de Gemeente Noordwijk ter zake de objecten Zeereep 11 en het voormalige restaurant op het Vuurtorenplein dwangsommen opgelegd in verband met het niet tijdig slopen van voormelde objecten. Inmiddels heeft de sloop plaatsgevonden en is een procedure gestart om de opgelegde dwangsommen.

Werkkapitaal

Per ultimo 2013 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding circa EUR 156 duizend. Daarnaast dient in 2014 voor een bedrag van ca. EUR 16,2 miljoen aan leningen te worden afgelost. Bever Holding verwacht deze leningen gedurende het jaar te herfinancieren danwel (gedeeltelijk) af te lossen en is hiertoe in onderhandeling 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. Geen van de bestuurders en commissarissen had gedurende het verslagjaar enige belang bij de beleggingen van de Vennootschap.

Transacties met gerelateerde partijen in 2013

De heer R. van de Putte, aandeelhouder van Bever voor een percentage van 67,9%, en daarmee controlerend aandeelhouder van de vennootschap, heeft in het kader van een door Bever opgenomen bancair krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 14,5 miljoen. Voor deze borgstelling zijn geen zekerheden verstrekt door de Vennootschap.

Gedurende het boekjaar heeft de heer van de Putte een additionele lening verstrekt aan de Vennootschap in verband met de herfinanciering van een deel van de lening portefeuille. De heer van de Putte is hiervoor in privé een lening aangegaan bij een derde. Deze lening condities zijn één op één door gezet in de lening tussen de heer van de Putte en de Vennootschap. Voor deze herfinanciering heeft de Vennootschap voor een bedrag van € 24 miljoen aan hypothecaire zekerheidsrechten afgegeven aan deze derde.

Per ultimo 2013 heeft de heer R. van de Putte per saldo een vordering van EUR 4.896 duizend op Bever Holding uit hoofde van verstrekte geldleningen. Op deze vordering die bestaat uit diverse positie zijn verschillende rente tarieven van toepassing.

Daarnaast heeft de Vennootschap diverse inventarissen aan de heer R. van de Putte verkocht op deze transactie is een boekwinst gerealiseerd van ongeveer € 28 duizend.

Mevrouw C.F.M. Rijs, aandeelhouder van Bever percentage van 11,43%, heeft in het kader van een door Bonavella opgenomen bancair krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 4,5 miljoen. Voor deze borgstelling zijn geen zekerheden verstrekt door de Vennootschap.

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 2013	Toegekend aan W & V 2012
	31/12/13	31/12/12	Rente 2013	31/12/13	31/12/12	Rente 2013		
R. van de Putte	-	-	-	4.896	576	(150)	(150)	(19)

Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)

	2013	2012
W.J. Simon	35.000	35.000
	35.000	35.000

Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

Aandelenbezit	Aandelenbezit	Ultimo 2013	Ultimo 2012
		Aantal aandelen	Aantal aandelen
W.J. Simon		-	-
		-	-

Beloning van de statutaire directie

(in hele euro's)

	2013 Salaris incl. soc. lasten	Aandelenbezit ultimo 2012	2012 Salaris incl. soc. lasten	Aandelenbezit ultimo 2011
A.A.M. van den Ingh (tot 1 oktober 2012)	-	-	89.244	-

Goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 30 april 2014. De aandeelhoudersvergadering heeft het recht de jaarrekening te wijzigen.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans

Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2013

(EUR x 1.000)				31.12.2013	31.12.2012
(voor resultaatbestemming)	Toelichting				
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	1	10.380		11.730	
Materiële vaste activa	2	25		70	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	35.985		35.337	
Actieve belastinglatentie		-		200	
			46.390		47.337
Viottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	4	2.770		2.150	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	113.496		111.919	
Belastingen		18		17	
Vorderingen op gerelateerde partijen		960		1.501	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	46		38	
			117.290		115.625
Liquide middelen	7		5.505		6.143
Totale activa			169.185		169.105

Enkelvoudige balans per 31 december 2013

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2013	31.12.2012
Passief				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616
Agioreserve	9	33.812		33.713
Wettelijke reserves	10	40.061		41.891
Algemene reserve	11	(8.864)		(7.589)
Onverdeeld resultaat		(2.522)		(3.105)
			82.103	84.526
Voorzieningen	12		997	1.914
Kortlopende schulden				
Hypothecaire leningen	13	15.753		15.006
Crediteuren		276		194
Rekening courant				
groepsmaatschappijen	14	69.909		67.304
Belastingen		15		5
Overige schulden en				
overlopende passiva		132		156
			86.085	82.665
Totale passiva			169.185	169.105

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

(EUR x 1.000)	2013	2012
Resultaat uit deelnemingen na belasting	(4.222)	(4.056)
Overige baten en lasten na belasting	1.700	951
Resultaat na belastingen	(2.522)	(3.105)

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2013

(EUR x 1.000)

	Geplaatst		Wettelijke reserves			Onverdeeld	
	kapitaal	Agioreserve	Algemene reserve	Herwaardering vastgoed	Reserve deelnemingen	resultaat	TOTAAL
Stand per 1 januari 2013	19.616	33.713	(7.589)	3.031	38.860	(3.105)	84.526
Resultaatbestemming	-	-	(3.105)	-	-	3.105	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	1.830	(1.013)	(817)	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	(2.522)	(2.522)
Verkoop ingekocht aandelen	-	99	-	-	-	-	99
Stand per 31 december 2013	19.616	33.812	(8.864)	2.018	38.043	(2.522)	82.103

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 opgenomen. 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)	2013	2012
Waarde per 1 januari	11.730	12.240
Desinvesteringen	-	-
Mutaties als gevolg herwaardering	(1.350)	(510)
Waarde per 31 december	10.380	11.730

Voor de toelichting en overige aannames van de vastgoedbeleggingen verwijzen we naar de geconsolideerde jaarrekening.

2. Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

(EUR x 1.000)	2013	2012
Boekwaarde per 1 januari	70	71
Investerings	-	-
Desinvesteringen	(45)	-
Afschrijvingen	-	(1)
Boekwaarde per 31 december	25	70
Aanschafwaarde per 31 december	25	319
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	-	249
Boekwaarde per 31 december	25	70
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2013	2012
Stand per 1 januari	35.337	34.094
Aankopen	-	-
Overige mutaties	4.870	5.299
Resultaat	(4.222)	(4.056)
Stand per 31 december	35.985	35.337

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)

	2013	2012
Waarde per 1 januari	2.150	2.680
Investerings	103	3
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	517	(533)
Waarde per 31 december	2.770	2.150

5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Groepsmaatschappijen	113.496	111.919

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.

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 rentecompensatie regeling tussen Bever Holding en haar groepsmaatschappijen, zijn de liquide middelen slechts vrij beschikbaar tot een bedrag van EUR 142 duizend.

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 (2011: 17.057.549) aandelen geplaatst en volgestort. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 4,97.

(EUR x 1.000)	2013	2012
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616

9. Agioreserve

(EUR x 1.000)	2013	2012
Stand per 1 januari	33.713	33.713
Mutaties	99	-
Stand per 31 december	33.812	33.713

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

Aantal aandelen	2013	2012
Stand per 1 januari	61.911	61.911
Mutaties	(61.911)	-
Stand per 31 december	-	61.911

10. Wettelijke reserves

Herwaardering vastgoed

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	3.031	3.413
Mutaties	(1.013)	(382)
Stand per 31 december	2.018	3.031

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

Reserve deelnemingen

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	38.860	40.226
Mutaties	(817)	(1.366)
Stand per 31 december	38.043	38.860

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

11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Stand per 1 januari	(7.589)	(10.876)
Resultaatbestemming	(3.105)	1.539
Mutatie wettelijke reserve	1.830	1.748
Stand per 31 december	(8.864)	(7.589)

12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)

	2013	2012
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	997	1.914

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)

	2013
Stand per 1 januari	1.914
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	(917)
Stand per 31 december	997

13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000)

Lening

Rente

2013

2012

Variabel

4,17%, Euribor verhoogd met 2%

15.753

15.006

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)

2013

2012

Groepsmaatschappijen

69.909

67.304

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 3,7 miljoen.

Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

Personeel

Het aantal personeelsleden dat de Vennootschap gedurende de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013 in dienst had bedroeg 1 fte.

Ondertekening van de jaarrekening

Wassenaar, 30 april 2014

De directie:
W.J. Simon

Commissarissen:
W.J. Simon

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 2012

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 29 juni 2013, is besloten om het negatieve resultaat over 2012 ten laste van de algemene reserve te brengen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2013

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

Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

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

	Aandelen rechtstreeks	Aandelen middellijk	
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	841.595		4,93%
Stichting Beheer Zeewijk	574.102		3,37%

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voor gedaan.

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 2013 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 2013, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2013, de geconsolideerde balans per 31 december 2013, het geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2013 en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013 en de toelichting waarin opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie 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. De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij 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 de directie 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 samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding per 31 december 2013 en van het resultaat en de kasstromen over 2013 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 2013 en van het resultaat over 2013 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 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, 30 april 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA

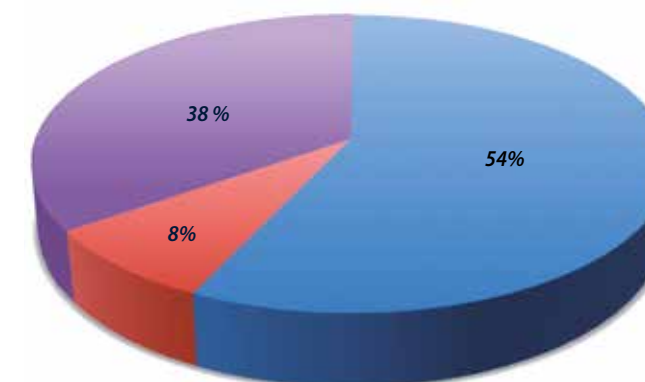
De 30 objecten in de portefeuille van Bever Holding zijn voor het merendeel in het westen van Nederland en België gesitueerd en bestaan grotendeels (voor 54%) uit te ontwikkelen woningbouwprojecten. In diverse projecten zijn daarnaast commerciële ruimten “in de plint” van een ontwikkeling gelegen. Ook hotelontwikkelingen in Nederland en België maken deel uit van de portefeuille. Ten behoeve van de diverse projecten zijn ca. 1.000 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit 30 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 ontwikkeld 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

Na de zomer lijkt de economie de weg omhoog gevonden te hebben. Het herstel heeft lang op zich laten wachten en zal de komende jaren bescheiden van omvang zijn. Inmiddels lijkt de situatie op de woningmarkt te verbeteren. Voor herstel van de nieuwbouwmarkt is het nog te vroeg, maar voor de komende jaren wordt een aanzienlijke stijging van nieuwbouwwoningen voorzien; dat is positief nieuws voor de ontwikkeling en realisatie van de projecten in de Bever-portefeuille!



Het ontwikkelingsvolume in de portefeuille bedraagt ruim 74.000 m² vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (54%), hotels (38%) en winkels (8%). Daarnaast maken ca. 1.000 ondergrondse parkeerplaatsen deel uit van de diverse projecten.

Update België

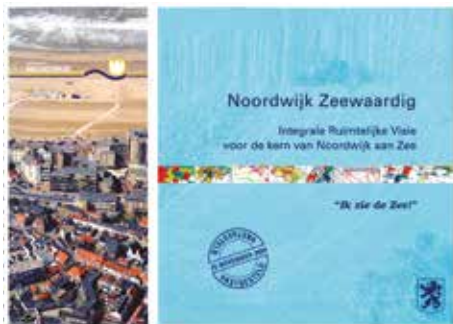
Opnieuw zijn de prijzen van woningen gestegen, mede als gevolg van een licht herstel van de economie in 2013. Voor 2014 wordt wederom een kleine stijging verwacht, maar het algemeen beeld is dat een mogelijke stijging van de rente en beperking van fiscale voordelen direct tot negatieve effecten op de woningmarkt zullen leiden. Bever houdt vast aan haar intentie om kleinere objecten zonder voldoende ontwikkelpotentie te verkopen.

Noordwijk

De bijzondere combinatie van de moderne badplaats Noordwijk aan Zee en de historische dorpskern in Noordwijk Binnen heeft alles aan haar gasten en inwoners 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 de zakelijke markt. Meerdere bekende vijfsterrenhotels fungeren het hele jaar door als een boegbeeld voor de badplaats. De recente lancering van groot-schalige plannen voor uitbreiding van de huidige congresfaciliteiten van de Hotels van Oranje zal de uitstekende congresreputatie van Noordwijk verder doen versterken. Voorts is ook de in Noordwijk gevestigde bekende ruimtevaartorganisatie ESA/ESTEC van belang.

Teneinde te voldoen aan de wettelijke eis van actualiteit is de gemeente Noordwijk in 2011 aangevangen met het actualiseren van bestemmingsplannen. Vanwege een grote achterstand in de nog uit te voeren werkzaamheden t.o.v. de beschikbare tijd tot vaststelling van de nieuwe bestemmingsplannen door de gemeenteraad, heeft de gemeente er voor gekozen de bestaande bestemmingsplannen te conserveren in de nieuwe bestemmingsplannen.

De gemeente Noordwijk kende tot voor kort 39 bestemmingsplannen, dit aantal wordt teruggebracht naar 16. Inmiddels hebben vrijwel alle voorontwerp bestemmingsplannen ter inzage gelegen en zijn de resultaten van de inspraak verwerkt in ontwerpbestemmingsplannen.



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



Locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee gemarkeerd.

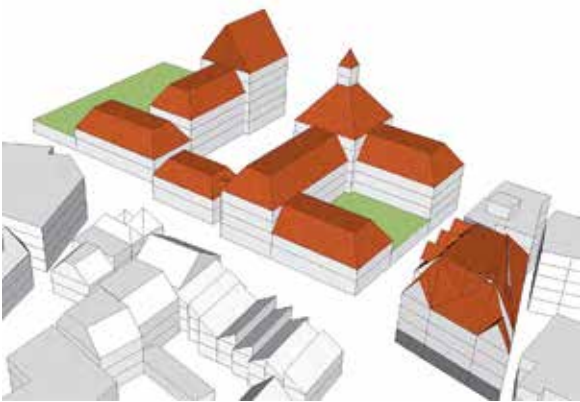
Palaceplein / Gat van Palace

Belangrijkste lokatie in velerlei opzicht is het gebied Palaceplein/Gat van Palace. Het terrein in gebruik als parkeerterrein wordt het Palaceplein genoemd. De lokatie 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 lokatie voor het bouwplan Sea Palace een bouwvergunning verleend voor een uniek bouwplan met 35 appartementen en uitgebreide horeca- en winkelfaciliteiten. Deze planontwikkeling zou er in voorzien dat de Boulevard ter plaatse van de Olieburg zou komen te liggen, waardoor de oorspronkelijke lokatie 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 de aan de bouwvergunning verbonden overeenkomst, waarbij ondermeer de levering van extra grond ten behoeve van ca. 1.000 m2 terrassen ten dienste van het bouwplan is overeengekomen. Inmiddels heeft de gemeente de bouwvergunning voor Sea Palace ingetrokken. Het nieuwe bestemmingsplan biedt Bever echter mogelijkheden tot verruiming van het bouwvolume. Ook de verruiming van de regelgeving van het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt mogelijkheden tot een uitbreiding naar een 3-laags parkeergarage.

1	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Kon. Wilhelminaboulevard 3 25 a 30 ca Bouwgrond > 7.000 m2 appartementen
---	---	--



Esplanade

Aangrenzend aan de ontwikkeling van Palaceplein/“Gat van Palace” bevindt zich de lokatie 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. Bever heeft vervolgens opdracht gegeven voor de bouw van dit project en vervolgens is met de uitvoering aangevangen. Vanwege faillissement van het betrokken bouwbedrijf is de uitvoering stil komen te liggen. De gemeente Noordwijk heeft nu een besluit genomen tot intrekking van de bouwvergunning, terwijl Bever echter in een vergevorderd stadium van onderhandeling is om opnieuw opdracht tot de bouw te verstrekken. Om te komen tot de opdrachtverlening is de aanwezigheid van een bouwvergunning en de volle medewerking van de gemeente Noordwijk juist essentieel.

2	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Parallelboulevard 7 5a 20ca Bouwgrond 2.178 m² appartementen, 334 m² winkels
---	---	--



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.





Vuurtoerenplein

De onder regie van supervisor Sjoerd Soeters in 2009 vervaardigde stedenbouwkundige modellen voor het Vuurtoerenplein, 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 Vuurtoerenplein al in 2005 gratis ter beschikking gesteld aan Noordwijkse kunstenaars, welke situatie inmiddels is beëindigd. 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	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Vuurtoerenplein 1-41/KW Boulevard 35 5a 65ca / 3a 48ca bestaande winkelunits/restaurant bebouwingsindicatie 2.460 m² appartementen, 852m² commercieel
---	---	---



Vuurtoerenplein gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard

Voorstel bebouwing Zeereep



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 lokatie 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 Vuurtoerenplein een betere uitstraling krijgt.

4	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Zeereep 1,2,3,4 77a 21ca bestaande bebouwing op verzoek gemeentebestuur gesloopt bebouwingsindicatie 8.190 m² appartementen
---	---	---

Bosweg 6

De voorziene appartementenontwikkeling 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	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Bosweg 6 10a 62ca bebouwing gesloopt op verzoek gemeentebestuur bebouwingsindicatie 1.270 m² appartementenoppervlak
---	---	---

5	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Noordwijk Schoolstraat 40a 4a 95ca bouwplan ten behoeve van Noordwijkse Reddingsbrigade 550 m² kantoor en bedrijfsruimte
---	---	--

Schoolstraat 40a

De bouwvergunning voor de herhuisvesting van de Noordwijkse Reddingsbrigade is ingetrokken, terwijl Bever juist in overleg en in samenspraak met de gemeente een voor de Reddingsbrigade op maat gemaakt clubhuis heeft ontwikkeld. De gemeente is echter buiten Bever om in gesprek gegaan met de reddingsbrigade over een alternatieve locatie en tot op heden zonder resultaat. Bever is echter nog immer bereid mee te werken aan de herhuisvesting van de Reddingsbrigade.



Ontwerp nieuwbouw Noordwijkse Reddings Brigade

Zeereep 11

Voor de voormalige villa aan de noordelijke kant van de Zeereep onderzoekt Bever de mogelijkheden van een ontwikkeling die aansluit bij de thans in aanbouw zijnde villa op het aangrenzende perceel.

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

Northgodreef 200

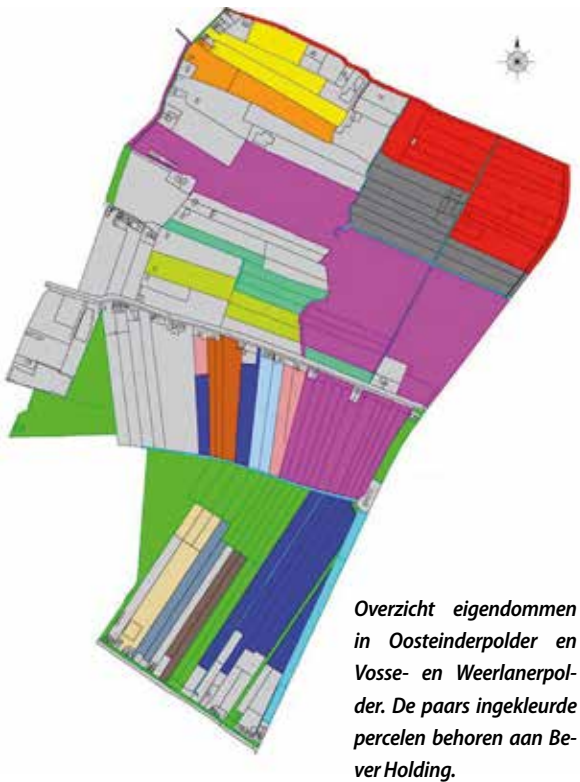
Voor de ontwikkeling van de voormalige manege wordt door Bever gedacht aan serviceflats die zouden kunnen aansluiten bij de voorzieningen van het aan de overzijde gelegen zorgcomplex Groot Hoogwaak. Maar ook een hotel met ca. 80 kamers en bijbehorende voorzieningen zou kunnen passen bij de gewenste uitbreiding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



8	Lokatie	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. Ten behoeve van de aanleg van een fiets-pad tussen Hillegom en Bennebroek heeft de gemeente het voornemen de aanleg van dit fietspad over een strook grond van Bever te realiseren. Een voornemen dat dateert van 1984. De aangeboden compensatie verhoudt zich niet tot de feitelijke waarde en wordt derhalve door Bever bestreden.



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

Wassenaar

Aan de Rust en Vreugdlaan ligt de historische buitenplaats “Ivické.” Het omringende park van 3,4 hectare maakt oorspronkelijk deel uit van de bekende buitenplaats “Backershagen”.

10	Lokatie	Wassenaar
	Adres	Rust en Vreugdlaan 2
	Kad. oppervlak	3ha 47a 20ca
	Status	bestaande kantoorvilla met 900 m² vloeroppervlak
	Programma	gebruik nader vast te stellen



Aalsmeer

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is een hotelontwikkeling met een aanzienlijk bouwvolume van > 30.000 m² binnen de regelgeving vastgelegd.



11	Lokatie	Aalsmeer
	Adres	Lakenblekerstraat
	Kad. oppervlak	84a 50ca
	Status	bouwgrond
	Programma	nieuwe hotelontwikkeling

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

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 winkelaanbod speelt daarin een belangrijke rol.

Kustlaan

Het winkelen in de Kustlaan is een belevenis op zich: de vele exclusieve winkels met de grootste internationale topmerken geven hier inhoud aan het werkelijke funshoppo 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 kleinere winkelunits, uitstekend geschikt om een nieuwe formule aan het unieke winkelbestand toe te voegen.



13	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Knokke Kustlaan 138 A/B 86 ca tweetal onderkelderde winkelunits van 58 m² verkoop / verhuur
----	---	---

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 restaurant of grand-café is hier mogelijk, waardoor bovendien de buitengevels uitgebreid zouden kunnen worden met overdekte terrassen. In parkeermogelijkheden kan ruimschoots worden voorzien door de beschikking over 47 inpandige parkeerplaatsen.



14	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Knokke Dansestraat 1 (hoek Lippenslaan) 16 are ca. 1.100 m² restaurant, grand café of winkelruimte, 47 inpandige parkeerplaatsen verkoop / verhuur
----	---	--



Oosthoekplein

Het gekende Oosthoekplein wordt door recente ontwikkelingen steeds aantrekkelijker. Bever heeft op een mooie lokatie 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.

15	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Knokke Hazebrasstraat 1/Oosthoekplein 2a 55ca ruwbouw in glas- en waterdicht staat 474 m² restaurant en hammam, 435 m² 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.

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



Domein Reygersvliet

Binnen het domein Reygersvliet zijn 8 bouwkavels beschikbaar, 5 in eerste rij aan de Kastanjedreef en 3 grotere kavels 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.

17	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Knokke Kastanjedreef 69a 32ca bouwgrond bouw van 8 vrijstaande villa's met een gemiddeld opp. van 550 m²
----	---	--



Grobbendonk

Ten behoeve van een door de gemeente gewenste aanleg van een fietspad over haar terrein bespreekt Bever met het gemeentebestuur de mogelijkheid om dit door de overheid gewenste doel te realiseren in ruil voor toevoeging van ontwikkelingsruimte binnen haar domein (zgn. Rood voor Groen regeling).

18	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Grobbendonk Kasteel Go orhof 36 ha 71 a 71 ca Kasteel, landbouwgrond, bossen en vijvers 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.

19	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Brasschaat Leopoldslei 2 1a 28ca kantoor Planvisie België ca. 200 m² 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.

20	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Brasschaat Leopoldslei 30 5a 23ca handelsgelijkvloers met magazijnen bouwplan ontwikkelen voor 300 m² 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 (ca. 100) in haar planontwikkeling opnemen, welke daarnaast zal bestaan uit appartementen en commerciële ruimten.

21	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	St Martens Latem Kap.Maenhoutstraat 11,13 en naastgelegen bouwgrond 22a 52 ca bouwgrond 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 lokatie voor de realisatie van 22 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parkeerplaatsen.

22	Lokatie 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.

Wenduïnesteenweg

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



23	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	De Haan Wenduïnesteenweg 54 1a 70ca Bouwgrond 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.

24	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	De Haan Leopoldlaan 6-8 4a 68ca dubbel herenhuis appartementen, commerciële ruimte
----	---	--

Montaignelaan

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

25	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	De Haan Montaignelaan 12a 69ca Bouwgrond grote vrijstaande villa met een vloeropp. van 500 m²
----	---	---

Tielt-Winge

In het verslagjaar heeft een volledige renovatie plaatsgevonden van de hoeve en omliggende tuin, waardoor het object thans in optimale staat voor de verkoop/verhuur is gebracht.



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





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 bouwvoorbereidende werkzaamheden uitgevoerd.



27	Lokatie	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

Nr.	Adres	Plaats	Land	Kadastrale Aanduiding	Kadastraal Oppervlak	Te ontwikkelen m² gebruiksoppervlak	Status	Tijd tot realisatie
1.	Kon. Wilhelminaboulevard 3	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2498	25 a 30 ca	>7.000 m² appartementen / 2.300 m² winkels	***	3 jaar
2.	Parallelboulevard 7	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2364	5 a 20 ca	2.178 m² appartementen/334 m² winkels	***	< 1 jaar
3.	Vuurtorenplein 1- 41, KW blvd. 35	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2196 / Noordwijk N 2197	5 a 65 ca, / 3 a 48 ca	2.460 m² appartementen / 852 m² winkels	**	4 jaar
4a.	Zeereep 1	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2195	30 a 28 ca	8.190m² appartementen	**	1 tot 3 jaar
4b.	Zeereep 2	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1977	14 a 84 ca			
4c.	Zeereep 3, Bosweg 5	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1976	16 a 4 ca			
4d.	Zeereep 4	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1975	16 a 5 ca			
5.	Schoolstraat 40a	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2525	4 a 95 ca	150 m² kantoor / 170 m² bedrijfsruimte	*	1 jaar
6.	Bosweg 6	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1951	10 a 62 ca	1.270 m² appartementen	**	2 tot 3 jaar
7.	Zeereep 11	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2823	15 a 85 ca	bouwgrond	*****	
8.	Northgodreef 200	Noordwijk	NL	Noordwijk A 3334	24 a 99 ca	1.725 m² appartementen	*	3 jaar
9.	Oosteinderlaan	Hillegom	NL	Hillegom meerdere nummers	38 ha 23 a 53 ca			
10.	Rust en Vreugdlaan 2	Wassenaar	NL	Wassenaar F 9635	3 ha 47 a 20 ca	900 m² kantoor/villa bebouwing	***	< 2 jaar
11.	Lakenblekerstraat	Aalsmeer	NL	Aalsmeer C 4048	84 a 50 ca	>17.000 m² hotel	*	1 jaar
12.	Ruigenhoekerweg	Noordwijkerhout	NL	Noordwijkerhout E 4459	2 ha 36 a 30 ca			
13.	Kustlaan 138 A/B	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M11 en M12	86 ca	116 m² winkel	*****	
14.	Dansestraat 1/Lippenslaan	Knokke	B	Knokke-Heist C 325/B, 325C	1.600 ca	1.200 winkel/horeca	***	< 1 jaar
15.	Hazegrasstraat 1	Knokke	B	Knokke-Heist G 0004G 6	2 a 55 ca	435 m² hotel / 474 m² restaurant	*****	< 1 jaar
16.	Heesterstraat	Knokke	B	Knokke-Heist E 0100F en100H	42 a 84 ca	1.460 m² hotel	***	3 jaar
17.	Kastanjedreef 5	Knokke	B	Knokke-Heist E 100/H en 100/F	69 a 32 ca	4.480 m² villabouw	*****	< 1 jaar
18.	Kasteel Goorhof	Grobbendonk	B	Meerdere nummers	36 ha 71 a 71 ca		*****	
19.	Leopoldslei 2	Brasschaat	B	Brasschaat D 704 M	1 a 28 ca	200 m² bestaand kantoor	***	< 1 jaar
20.	Leopoldslei 30	Brasschaat	B	Brasschaat D 747 M 3 W3	5 a 23 ca	90 m² bestaand / 400 m² appartementen	***	< 1 jaar
21.	Maenhoutstraat 11	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B412/P , 412/X	5 a 75 ca	1.500 m² appartementen, 1100 m² winkels	*	1 jaar
	Maenhoutstraat 13	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B412/C/3 ,413/02W/2	7a 15 ca			
	Maenhoutstraat ongenummerd	St Martens-Latem	B	St. Martens-Latem B 412/K, 413/02 T/2	9 a 62 ca			
22.	Verweehelling 6	Blankenberge	B	Blankenberge A 859 N 13	2 a 33 ca	2.200 m² appartementen / 160 m² winkel	***	1 tot 2 jaar
23.	Wenduïnesteenweg 54	De Haan	B	De Haan B 2 V 3	1 a 70 ca	430 m² appartementen	*****	< 1 jaar
24.	Leopoldlaan 6	De Haan	B	De Haan A 10 E 9	2 a 50 ca	280 m² appartementen / 250 m² winkel	*****	< 1 jaar
	Leopoldlaan 8	De Haan	B	De Haan A 10 B 16	2 a 18 ca			
25.	Montaignelaan	De Haan	B	De Haan A 10 P 16	12 a 69 ca	500 m² woonoppervlak	*****	< 1 jaar
26.	Tiensesteenweg 70	Tielt-Winge	B	Tielt-Winge C 357D/360E/345B/358D	2 ha 79 a 75 ca	570 m² bestaande hoeve	*****	
27.	Route Balmoral 34	Spa	B	Spa L 819 K 3 L 819 S 3	1 ha 77 a 46 ca	8.500 m² hotel / 5.800 m² appartementen	*	< 2 jaar

*

Door Bever beoogde ontwikkeling

**

Prognose op basis van gemeentelijke publicaties

In bestemmingsplan

Bouwvergunning

Geplande verkoop

