

Jaarverslag 2012

1 NOMij NV

“1ste Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij”

(Voorheen Ego-Lifestyle Holding N.V.)

1NOMIJ

Inhoudsopgave**Jaarverslag 2012**

1. Kerncijfers en profiel	3
2. Verslag van de Raad van Commissarissen	6
3. Directieverslag	8
4. Corporate Governance	13
5. Bestuursverklaring	16

Jaarrekening

1. Overzicht financiële positie 31 december 2012	18
2. Overzicht totaal resultaat over 2012	20
3. Kasstroomoverzicht over 2012	21
4. Overzicht van mutaties in het eigen vermogen	22
5. Grondslag voor de financiële verslaglegging	23
6. Toelichting op de financiële verantwoording	30

Overige gegevens	36
-------------------------	-----------

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	37
--	-----------

1.1. Kerncijfers en profiel

Kerngegevens (x € 1)

Resultaten

Resultaat -236.377

Balansgegevens

Eigen Vermogen 50.021

Gegevens per aandeel

Winst per aandeel -0.01

Dividend per aandeel 0

Hoogste beurskoers 0.44

Laagste beurskoers 0.16

Beurskoers ultimo 2012 0.19

1.2 Profiel

1ste Nederlandsche Onroerend Goed Maatschappij N.V. (1NOMij), is statutair gevestigd te Rotterdam en houdt kantoor te Rotterdam aan (3015 CB) Museumpark 7. De Vennootschap staat sinds 25 mei 1921 ingeschreven in het handelsregister, thans onder registratienummer 20060872.

Website : www.1nomij.nl

Email: info@1nomij.nl

Tel: 010-2250711

1.3. Historie

De Vennootschap is in 1889 opgericht en heeft zich in haar lange historie op verschillende activiteiten gericht. In 1954 werd de Vennootschap geïntroduceerd op de Amsterdamse Effectenbeurs. Tot april 2009 was de Vennootschap genoteerd als RBG, vanaf 2 april 2009 opereerde de Vennootschap onder de naam Ego-Lifestyle Holding N.V. (ELSH). Door hervatting van de notering werd het mogelijk om weer in de Aandelen te handelen en activiteiten de Vennootschap in te brengen. Begin 2012 is een meerderheid van 50,41% van de Aandelen ELSH door Value8 N.V. aan J.H. Ultee Holding B.V. verkocht. Op 16 februari 2012 is op een buitengewone vergadering van aandeelhouders ingestemd met de benoeming van een nieuwe directie (de heren Ultee en Ollefers), een nieuwe commissaris (de heer Maas) en een nieuwe naam: 1ste Nederlandsche Onroerend Goed Maatschappij. Het handelssymbool op de NYSE Euronext is "1NOMY".

Tijdens de AVA van 5 juni 2012 zijn de volgende besluiten goedgekeurd:

- De Statuten zijn gewijzigd teneinde de mogelijkheid te creëren om in de toekomst Aandelen uit te kunnen geven;
- Mazars Paardekooper Hoffman Accountants NV is benoemd tot externe accountant voor het lopende boekjaar;
- De RvB is bevoegd om maximaal 10% van de uitstaande aandelen 1Nomij uit te geven en toe te kennen;
- De AVA heeft het besluit van 23 december 2011 betreffende de vrijstelling van een verplicht bod bekrachtigd;
- De bezoldiging van de RvC is vastgesteld.

1.4. Activiteiten

Op dit moment vinden er nog geen operationele activiteiten plaats in de vennootschap. De aard van de beoogde werkzaamheden van 1NOMij bestaan uit het actief beleggen, exploiteren en (her)ontwikkelen van onroerend goed om daarmee het vastgoed te laten renderen ten behoeve van de Aandeelhouders.

1.5. Strategie

1NOMij streeft door het actief beleggen, exploiteren en (her)ontwikkelen van onroerend goed dit onroerend goed te laten renderen ten behoeve van de Aandeelhouders.

1.6. Visie

1NOMij beoogt bewust bij de door haar beoogde activiteiten een tweeledige spreiding te bewerkstelligen, te weten (i) een sectorale spreiding bij beleggingen (een gespreide onroerend goed portefeuille, uiteenlopend van verhuurde woningen, kantoren, bedrijfsruimten, winkels) en (ii) activiteiten spreiding in onroerend goed keten (onroerend goed kan in alle stadia in de keten, vanaf nieuwe ontwikkelingen tot en met eindbeleggingen in bestaande bouw worden verkregen). De gemene deler is dat er rendement op de activiteiten gemaakt moet kunnen worden. Een mogelijkheid om waarde te vormen in het fonds is nieuw onroerend goed te ontwikkelen voor eigen rekening, dat zonder ontwikkelwinst kan worden ingebracht. Hierbij zal ook gekeken worden naar al bestaande ontwikkelposities die potentie hebben maar niet van de grond komen, doordat in deze markt zeer moeilijk financieringen kunnen worden afgesloten.

1.7 Structuur Vennootschap

1NOMij is een aan NYSE Euronext Amsterdam genoteerde naamloze vennootschap. 1NOMij heeft per 31 december 2012 16.139.230 aandelen uitstaan.

De vennootschap heeft volgens het register van de AFM per 31 december 2012 2 aandeelhouders met een belang groter dan 5 procent: J.H. Ultee Holding B.V. met een belang van 50,7 % en Value 8 NV, met een belang van 37,7 %.

1NOMij heeft 1 dochtermaatschappij, 1 NOMij 1 B.V., waar nog geen activiteiten in plaats vinden.

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

2.1 Jaarrekening en decharge

Tijdens de aandeelhoudersvergadering van 16 februari 2012 is G.J. Maas RA benoemd tot enig lid en voorzitter van de Raad van Commissarissen. 1NOMij voldoet grotendeels aan de best practice bepalingen van de Corporate Governance Code met betrekking tot de Raad van Commissarissen. Hierover kunt u meer lezen onder "Corporate Governance".

De RvC is van oordeel dat de jaarrekening en het verslag van de directie een goede basis vormen voor de verantwoording van het gevoerde beleid door de directie en het toezicht daarop door de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft zowel binnen als buiten de vergaderingen toezicht gehouden op het gevoerde bestuur.

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 Raad van Commissarissen heeft met en zonder het bestuur vergaderd met de externe accountant.

De jaarrekening is door Mazars Paardekooper Hoffman Accountants NV gecontroleerd. Bij deze jaarrekening heeft de accountant een oordeelonthouding gegeven. Deze oordeelonthouding vindt zijn oorsprong in 2011, alwaar het bestuur onvoldoende informatie beschikbaar had over de periode tussen 1 januari en 8 augustus 2011 om de jaarstukken op te stellen. Over het verslagjaar 2012 heeft de accountant wel voldoende controleinformatie beschikbaar en zou een goedkeurend oordeel kunnen worden afgegeven. De oordeelonthouding ziet echter op het jaar 2011.

Aangezien er maar 1 lid is in de Raad van Commissarissen wordt in 2012 nog niet voldaan aan het vereiste in de Wet Bestuur & Toezicht aangaande een zo evenwichtig mogelijke verdeling van zetels over mannen en vrouwen. Soortgelijk geldt dit ook voor de directie. De onderneming zal voor toekomstige benoemingen het belang van een evenwichtige samenstelling nadrukkelijk meewegen.

Personalia Raad van Commissarissen

G.J. Maas RA

De heer Maas is als lid van de Raad van Commissarissen benoemd op 16 februari 2012 voor een periode van 4 jaar. De heer Maas heeft de opleiding tot NIVRA Registeraccountant gevolgd. De heer Maas heeft bij Van Dien + Co Accountants en Price Waterhouse gewerkt. Van 1993 tot 1997 heeft hij bij de retailer Bever Zwerfsport gewerkt. Sinds 1997 heeft de heer Maas een eigen accountantskantoor: Maas Accountants te Leidschendam.

De heer Maas is onafhankelijk van 1NOMij volgens de Nederlandse Corporate Governance Code (best practice bepaling III.2.1).

3. Directieverslag 2012

3.1 De directie

De directie van 1NOMij NV bestaat uit 2 leden, de heren J.H. Ultee (1969) en de heer mr. V.J. Ollefers (1970). Beide leden zijn voor een periode van 4 jaar benoemd door de AVA.

3.2 Het jaar 2012 in het kort

Het afgelopen jaar was een enerverend jaar voor de vennootschap. Het was een transitiejaar, waarin afscheid werd genomen van de oude naam en de oude business structuur.

Op 17 januari heeft ELSH bekend gemaakt dat de meerderheid van de aandelen van Value8 NV (50,4%) wordt overgenomen door JH Ultee Holding BV. Op 16 februari 2012 is een BAVA gehouden waarin de naam ELSH, tezamen met een statutenwijziging, is gewijzigd in 1ste Nederlandsche Onroerend Goed Maatschappij NV. Op deze vergadering zijn tevens de heren Ultee en Ollefers benoemd als Raad van Bestuur en de heer Maas als commissaris. De nieuwe directie heeft haar strategie uitgesproken om de vennootschap om te vormen naar een vastgoedfonds. Hiervoor zullen er nieuwe aandelen worden uitgegeven.

Op de NYSE Euronext in Amsterdam is 1NOMY de nieuwe handelscode van de vennootschap geworden.

Gedurende 2012 heeft het Bestuur zich gericht op het aanpassen van de structuur van de vennootschap aan de nieuwe strategie. De strategie is deels gebaseerd op het verwerven van onroerend goed in ruil voor uitgifte van nieuwe aandelen.

Hiertoe diende de statuten te worden gewijzigd om extra aandelen uit te kunnen geven. Op de AVA van 5 juni is de statutaire mogelijkheid om extra aandelen uit te geven goedgekeurd. Er kunnen in eerste instantie in totaal 75 miljoen stuks worden uitgegeven.

In de tussentijd zijn er voorbereidingen getroffen om de eerste portefeuille gereed te maken voor inbreng in het fonds. Dit betreft juridische voorbereidingen voor een afsplitsing, alsmede de daarmee samenhangende waarderingen van het onroerend goed, de financiële voorbereidingen en de fiscale voorbereidingen. De directie heeft oriënterende gesprekken gevoerd met diverse partijen om te onderzoeken of er mogelijkheden liggen om portefeuilles in te brengen in het fonds.

Na de fiscale en juridische voorbereidingen heeft de directie alle aandacht gericht op het uitwerken van het prospectus. Men heeft ervoor gekozen om deze op te stellen middels het drieluik "Registratiedocument", "Verrichtingennota" en "Samenvatting". Het Registratiedocument is inmiddels ingediend bij de AFM. De reden van dit drieluik ligt in de aard van de activiteiten van 1NOMij. Op het moment dat een portefeuille van enige omvang wordt ingebracht waarbij aandelen worden uitgegeven, zal de Verrichtingennota worden aangepast.

3.2.1 Investeringsen

1NOMij heeft in de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012 geen investeringen in onroerend goed gedaan.

3.2.2 Resultaten

Over de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012 heeft 1NOMij een negatief resultaat behaald. Dit is het gevolg van de kosten die zijn gemaakt voor de administratie en de voorbereiding op de inbreng van vastgoed.

3.3 Risicobeheersing

De Directie is verantwoordelijk voor het adequaat functioneren van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. De Directie is zich ervan bewust dat interne risicobeheersings- en controlesystemen – hoe professioneel ook – geen absolute zekerheid bieden dat de ondernemingsdoelstellingen worden gerealiseerd, noch dat deze systemen onjuistheden van materieel belang, verlies, fraude en overtredingen van wetten en regels geheel kunnen voorkomen. Hoewel de risicobeheersings- en interne controlesystemen nog niet sterk ontwikkeld zijn is 1NOMij van mening dat de systemen een redelijke mate van zekerheid geven en dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat. Dit staat uiteraard in relatie tot de huidige omvang van de onderneming.

De activiteiten die door 1NOMij worden ontplooid, brengen risico's met zich mee. De in dit hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend en andere factoren, die thans niet bekend zijn bij 1NOMij of die 1NOMij thans minder van belang acht, kunnen evenzeer de financiële positie van 1NOMij beïnvloeden. Bovendien kunnen meerdere risicofactoren ook een cumulatief effect hebben dat niet voorspelbaar kan zijn.

Marktrisico: Veranderingen in vraag en aanbod spelen een grote rol in de waardeschommelingen van onroerend goed. Indien er verminderde vraag ontstaat bij een gelijkblijvend aanbod zal de waarde onder druk komen te staan. Ook kunnen veranderingen in rente en inflatie invloed hebben op de waarde van het onroerend goed.

Juridische risico's: 1NOMij kan voor haar acties aansprakelijk worden gesteld. Dit kan hoge kosten met zich meebrengen.

Renterisico: Bij de aankoop van onroerend goed wordt een groot deel van de waarde gefinancierd met vreemd vermogen. De kosten van de financieringen zijn een belangrijk onderdeel van de kostenstructuur en de te verwachten rendementen. Verlaging of verhoging van het rentetarief kan een belangrijke invloed hebben op te behalen rendementen. Daarnaast kan een stijgende rente een negatieve invloed hebben op de waardeontwikkeling van het onroerend goed.

Inflatierisico: Huurinkomsten zijn in het onroerend goed contractueel gekoppeld aan de consumentenprijs index (dus aan de inflatie). Hierdoor kan het enerzijds voorkomen dat een

jaarlijkse huurstijging hoger uitvalt dan voorzien door een hoge inflatie, maar anderzijds dat de toe te passen huurstijging lager uitvalt dan voorzien door een lagere inflatie.

Financieringsrisico: De door de Vennootschap gehouden onroerend goed objecten zijn deels met hypothecaire leningen gefinancierd. Indien de financieringsvoorwaarden van deze leningen niet worden nagekomen, kunnen er op basis van boeteclausules aanvullende rentes in rekening worden gebracht door de desbetreffende bank. In het slechtste geval kan de lening vervroegd worden opgeëist of kunnen de zekerheden door de bank worden uitgewonnen.

Herfinancieringsrisico: Hypothecaire geldleningen worden voor een periode van 1 tot 30 jaar afgesloten. Ten aanzien van hypothecaire leningen met een korte looptijd bestaat het risico dat de bank niet bereid is tot verlenging over te gaan. Mocht echter een hypothecaire lening onverhoopt niet verlengd worden, dan dient er een herfinanciering plaats te vinden, waarbij de lening gefinancierd zal worden door een andere financiële instelling.

In het uiterste geval zal over gegaan moeten worden tot verkoop van het onroerend goed en dient de opbrengst te worden aangewend ter aflossing van de hypothecaire lening.

Verkooprisico: Het verkooprisico is het risico dat de waarde van het onroerend goed bij vervreemding lager ligt dan de verwachte opbrengst. De Vennootschap kan gezien de huidige marktomstandigheden niet inschatten wat de eventuele gevolgen van het risico kunnen zijn

Verhuur- en leegstandsrisico: Betalingsproblemen bij huurders kunnen ertoe leiden dat de waarde van het onroerend goed negatief beïnvloed wordt. Uiteindelijk kan het zelfs leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en leegstand. Leegstand ontstaat ook als een huurovereenkomst niet verlengd wordt. De vaste kosten van het onroerend goed beheer, onderhoud, verzekering, etc. lopen dan door.

Onderhoudsrisico: De vennootschap kan geconfronteerd worden met onvoorziene onderhoudskosten die hoger zijn dan geprognosticeerd.

Verzekeringsrisico: Voor alle onroerend goed objecten zijn de gebruikelijke opstal- en brandverzekeringen afgesloten. Bij schade is het eigen risico voor rekening van de Vennootschap en is er een risico dat er minder wordt uitgekeerd dan nodig is ter dekking van de kosten. Uitzonderlijke schades door bijvoorbeeld natuurrampen of terrorisme zijn veelal niet verzekeraar en komen daarmee voor rekening en risico van de Vennootschap.

Ontwikkelingsrisico: Voor nieuwbouwwontwikkelingen kunnen zich meerdere omstandigheden voordoen die de ontwikkeltijd kunnen beïnvloeden, zoals vertraging van de WABO vergunning, een bouwstop, stakingen, onwerkbaar dagen, stijging van materiaalprijzen. Bij herontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld ook verborgen gebreken optreden.

Wet- en regelgeving: Wijzigingen van regelgeving ten aanzien van onder meer bestemmingsplannen, huurrecht, milieueisen en fiscaliteiten kunnen negatieve invloed hebben op de waarde van onroerend goed in de Vennootschap.

Milieurisico: De Vennootschap kan geconfronteerd worden met een niet eerder vastgestelde milieuvuiling bij een onroerend goed object, zoals bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde van de belegging. De Vennootschap kan ook genoodzaakt zijn kosten te maken om te voldoen aan eisen van milieuregelgeving of het saneren van vervuild onroerend goed.

Risico's samenhangend met wijze van investering: De Vennootschap beoogt te investeren in onroerend goed portefeuilles op verschillende manieren. Naast reguliere inbreng in een dochtervennootschap middels koop, is het in bepaalde omstandigheden mogelijk gebruik te maken van de faciliteit van de (driehoeks)splitsing. Op grond van Artikel 2:334t BW is in dat geval de Vennootschap, als verkrijgende rechtspersoon, aansprakelijk tot de nakoming van de ten tijde van de splitsing bestaande verbintenissen van de gesplitste rechtspersoon.

Hoewel de Vennootschap door middel van due diligence onderzoek het bestaan en de impact van dergelijke verbintenissen zoveel als mogelijk in kaart heeft gebracht en in de koopprijs/ruilverhouding heeft verdisconteerd, kan niet uitgesloten worden dat de Vennootschap aansprakelijk wordt gesteld terzake de nakoming van een verbintenis van de gesplitste rechtspersoon.

3.4 Continuïteit

De Directie heeft bij het opstellen van de jaarrekening, de gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap. De onderneming heeft in 2012 nog geen opbrengsten gegenereerd. De gemaakte kosten hebben geleid tot een verlies van EUR 236 duizend. Uit de balans is af te leiden dat er kortlopende verplichtingen zijn van EUR 332 duizend per ultimo 2012.

Er zijn voorbereidingen getroffen om de eerste vastgoedportefeuille gereed te maken voor inbreng in het fonds. Dit betreft juridische voorbereidingen voor een afsplitsing, alsmede de daarmee samenhangende waarderingen van het onroerend goed, de financiële voorbereidingen en de fiscale voorbereidingen. De directie heeft oriënterende gesprekken gevoerd met diverse partijen om te onderzoeken of er mogelijkheden liggen om portefeuilles in te brengen in het fonds. De directie verwacht een eerste inbreng in 2013. Tot het moment van inbreng zal er onverminderd behoefte zijn aan liquiditeiten om de operationele kosten te kunnen dekken.

De directie heeft een kasstroomprognose opgesteld voor de komende 12 maanden. Hieruit blijkt de financieringsbehoefte en ook de verwachte instroom van middelen na inbreng van vastgoed in het fonds. In de huidige situatie worden de operationele kosten gefinancierd door aandeelhouders. Deze aandeelhouders hebben de intentie uitgesproken om deze vorm van financiering te continueren tot het moment dat de onderneming in staat is om zelfstandig liquiditeiten te genereren.

Met deze gemaakte afspraken en de verwachting van inbreng van vastgoed in het fonds heeft de directie voldoende vertrouwen om de komende 12 maanden aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

3.5 Vooruitzichten 2013

De activiteiten zijn gericht op het inbrengen van diverse onroerend goed portefeuilles. De directie van de Vennootschap heeft de afgelopen tijd ervaren dat er voldoende animo is om onroerend goed te converteren in aandelen 1NOMij en dat er derhalve voldoende draagvlak is bij beleggers om aandeelhouder van 1NOMij te worden.

De onroerendgoedmarkt kent nog steeds nauwelijks beweging, hetgeen ons sterkt in de gedachte dat dit fonds een welkome aanvulling is in het spectrum van onroerend goed ondernemingen.

2013 is derhalve gericht op de mogelijkheden in de markt om de portefeuille van 1NOMij te vergroten en de activiteiten in het fonds te vergroten en de activiteiten van 1NOMij meer voor het voetlicht te brengen.

3.5.1 Dividend

Er is een negatief resultaat behaald. Er zal dan ook aan de AVA worden voorgesteld om geen dividend uit te keren. Het beleid van de vennootschap is erop gericht om toekomstige resultaten voorlopig aan te wenden voor de groei en verdere ontwikkeling van de onderneming.

4. Corporate Governance

Algemeen

1NOMij NV hecht grote waarde aan een transparante structuur en helder beleid en streeft naar een heldere communicatie naar alle belanghebbenden. De Raad van Commissarissen en de directie onderschrijven de principes van de Corporate Governance.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De bevoegdheden van de Algemene Vergadering zijn in de wet en statuten vastgelegd en luiden zakelijk weergegeven als volgt:

- goedkeuring van besluiten die een belangrijke verandering van de identiteit of het karakter van 1NOMij of haar ondernemingen met zich meebrengen;
- benoeming en ontslag van de leden van de Directie en van de Raad van Commissarissen;
- vaststelling bezoldigingsbeleid voor de Raad van Commissarissen;
- vaststelling van de jaarrekening van 1NOMij en decharge van de leden van de Directie en van de Raad van Commissarissen;
- goedkeuring van de bestemming van de winst;
- machtiging om eigen aandelen te verkrijgen, aandelen uit te geven (of het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen) en het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten met betrekking tot aandelen;
- goedkeuring van besluiten tot wijziging van statuten of tot ontbinding van 1Nomij.

Voorts wordt met de Algemene Vergadering besproken:

- het jaarverslag van 1NOMij;
- wijziging in het reserverings- en dividendbeleid;
- wijziging in de corporate governance-structuur.

Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na het boekjaar de Algemene Vergadering gehouden. Buitengewone Algemene Vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de Raad van Commissarissen of de Directie dit wenselijk acht.

Oproeping tot de Algemene Vergadering geschiedt door aankondiging op de website van de onderneming, in een landelijk verspreid dagblad en in de Officiële Prijscourant.

Afwijkingen van de best practice bepalingen van de Code

Gelet op de beperkte omvang en structuur van 1NOMij heeft 1NOMij ervoor gekozen op een aantal punten af te wijken van de best practice bepalingen. Hieronder wordt aangegeven wat de afwijking zijn van deze bepalingen.

Gedragscode en Klokkenuiderbescherming (II.1.3.b en II.1.7 van de Corporate Governance Code):

Het maken van een gedragscode is niet opportuun gezien de zeer kleine personele bezetting van de Venootschap en de toegankelijkheid van de Directie en Raad van Commissarissen.

Remuneratierapport (II.2.12 en II.2.13 Corporate Governance Code): Het remuneratiebeleid van het Bestuur is niet in een (jaarlijks) rapport opgenomen. De uitgangspunten van de beloning van de Bestuurders, waaronder prestatiecriteria en de (onderdelen van de) beloning van de Bestuurder worden in het jaarverslag van de Vennootschap vermeld.

Aanwezigheid introductieprogramma leden Raad van Commissarissen (III.3.3 van de Corporate Governance Code): Gezien de beperkte omvang van 1NOMij acht de Raad van Commissarissen een (uitgebreid) introductie programma (nog) niet noodzakelijk.

Secretaris van de Vennootschap (III.4.3 van de Corporate Governance Code): Er is thans geen secretaris van 1NOMij. De leden van het Bestuur functioneren als zodanig. De functie is wel op korte termijn voorzien.

Samenstelling en rol van drie kerncommissies (III, 5.1 van de Corporate Governance Code): Gezien de omvang van de Vennootschap kent de Vennootschap geen separate kerncommissies.

Tegenstrijdig belang (II, 3.3 van de Corporate Governance Code): Bestuurder Ultee heeft een tegenstrijdig belang nu deze eigenaar is van vennootschappen en eigenaar is van onroerend goed waar de Vennootschap een transactie mee wil aangaan. Desondanks neemt bestuurder wel deel aan de discussie en besluitvorming over deze transacties. De commissaris neemt ook deel aan de discussie en de besluitvorming, nog voor de goedkeuring (II, 3.4). Daarnaast wordt een dubbele, externe taxatie gehanteerd voor deze transacties.

Overnamerichtlijn

Ingevolge artikel 1 Besluit artikel 10 overnamerichtlijn licht 1NOMij hieronder het volgende toe:

Kapitaalstructuur

De kapitaalstructuur staat vermeld op pagina 5.

Melding zeggenschap

De substantiële deelnemingen voor zover bekend aan 1NOMij staan vermeld op pagina 5.

Benoeming en ontslag van leden van de Raad van Commissarissen en Directie

Het aantal leden van de Directie en de Raad van Commissarissen wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Het aantal leden van de Raad van Commissarissen bedraagt minimaal xxx leden.

Een lid van de Directie en de Raad van Commissarissen wordt benoemd en ontslagen door de Algemene Vergadering op basis van een tijdige (binnen drie maanden) bindende voordracht van tenminste twee personen. De Algemene Vergadering kan aan deze voordracht het bindende karakter ontnemen bij een besluit genomen met een meerderheid van tenminste tweederde van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten of tot ontbinding van 1NOMij kan door de Algemene Vergadering slechts worden genomen op voorstel van de Raad van Bestuur onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Bevoegdheden van de Directie

De bevoegdheden van de Directie worden vermeld in dit hoofdstuk onder Directie. Op de vergadering van 5 juni 2012 heeft de Algemene Vergadering het bestuur het mandaat gegeven om aandelen te mogen uitgeven. Uitgifte van aandelen is gemaximeerd 10% van het geplaatste kapitaal.

Uitkering bij beëindiging arbeidsovereenkomst naar aanleiding van een openbaar bod

Voor de Directie geldt onder bepaalde voorwaarden dat bij beëindiging van het dienstverband als gevolg van een openbaar bod een uitkering van xxx jaarsalaris van toepassing is.

Corporate Governance Verklaring

Deze verklaring is opgenomen uit hoofde van artikel 2a van het Vaststellingsbesluit nadere voorschriften inhoud jaarverslag d.d. 1 januari 2010 (hierna het 'Vaststellingsbesluit'). Voor de mededelingen in deze verklaring als bedoeld in artikelen 3, 3a en 3b van het Vaststellingsbesluit wordt verwezen naar de relevante vindplaatsen in dit jaarverslag. De volgende mededelingen dienen als hier ingelast en herhaald te worden beschouwd:

- naleving principes en best practice bepalingen Code (pagina 12 'Corporate Governance');
- de belangrijkste kenmerken van het beheers- en controlsysteem in verband met het proces van financiële verslaggeving (pagina 9 'Risicobeheersing');
- het functioneren van de aandeelhoudersvergadering en haar voornaamste bevoegdheden en rechten van de aandeelhouders en hoe deze kunnen worden uitgeoefend (pagina 12 'Algemene Vergadering van Aandeelhouders');
- de samenstelling en het functioneren van de Directie en Raad van Commissarissen (pagina 6 'Verslag Raad van Commissarissen en pagina 12 hoofdstuk 'Corporate Governance');
- de informatie bedoeld in het Besluit artikel 10 overnamerichtlijn (artikel 3b Vaststellingsbesluit) staat in dit hoofdstuk onder 'Overnamerichtlijn'.

5. Bestuursverklaring

De financiële verantwoording, zoals opgenomen in dit verslag, geeft een getrouw beeld van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst over het boekjaar van 1NOMij.

Het jaarverslag geeft een getrouw beeld omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van 1NOMij en van de met haar verbonden ondernemingen, waarvan de gegevens in de jaarcijfers zijn opgenomen. In het jaarverslag zijn de wezenlijke risico's waarmee 1NOMij wordt geconfronteerd beschreven.

Rotterdam, 26 april 2013



1.0.

J.H. Ultee



1.0.

mr. V.J. Ollefers

Jaarrekening 2012

1ste Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij N.V.

1. Overzicht financiële positie per 31 december 2012

(vòòr resultaatbestemming)	31 december 2012		31 december 2011	
	€	€	€	€
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa	6.1			
Inventaris		6.400		
Financiële vaste activa	6.2			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		18.000	-	
Uitgestelde belastingvorderingen		<u>78.761</u>	<u>-</u>	
		96.761		
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.3	47.022	33.760	
Overige vorderingen	6.4	<u>231.893</u>	<u>-</u>	
		278.915		33.760
Liquide middelen	6.5	4.850		
		<u>386.926</u>	<u>33.760</u>	

De toelichting op pagina 22 tot en met 33 vormt integraal onderdeel van de jaarrekening.

		<u>31 december 2012</u>		<u>31 december 2011</u>	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	6.6				
Geplaatsd kapitaal		161.392		127.017	
Agioreserve		2.173.415		1.932.790	
Algemene reserve		-2.048.409		-2.026.807	
Resultaat verslagperiode		<u>-236.377</u>		<u>-21.602</u>	
			50.021		11.398
Kortlopende schulden					
Crediteuren	6.8	218.800		3.328	
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.9	17.866		-	
Schulden aan aandeelhouders	6.10	73.886		2.734	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.11	1.316		-	
Overige schulden	6.12	<u>25.037</u>		<u>16.300</u>	
			336.905		22.362
			<u>386.926</u>		<u>33.760</u>

De toelichting op pagina 22 tot en met 33 vormt integraal onderdeel van de jaarrekening.

2. Overzicht totaal resultaat over 2012

		2012		2011	
		€	€	€	€
Personeelskosten	6.16	8.364		-	
Afschrijvingen materiële vaste activa		1.600		-	
Verkoopkosten		21.233		-	
Kantoorkosten		10.977		-	
Algemene kosten	6.17	<u>272.873</u>		<u>21.602</u>	
Som der bedrijfslasten			<u>315.047</u>		<u>21.602</u>
Bedrijfsresultaat			-315.047		-21.602
Rentelasten en soortgelijke kosten			<u>-91</u>		<u>-</u>
Resultaat uit bedrijfsuitoefening vóór belastingen			-315.138		-21.602
Belastingen	6.18		<u>78.761</u>		<u>-</u>
			-236.377		-21.602
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen			<u>-</u>		<u>-</u>
Netto resultaat na belastingen			<u>-236.377</u>		<u>-21.602</u>
Niet gerealiseerde resultaten			<u>-</u>		<u>-</u>
Totaal Resultaat			<u><u>-236.377</u></u>		<u><u>-21.602</u></u>
Netto resultaat per aandeel:					
Gewoon	6.7		<u><u>-0.01</u></u>		<u><u>-0.00</u></u>
Verwaterd			<u><u>-0.01</u></u>		<u><u>-0.00</u></u>

De toelichting op pagina 22 tot en met 33 vormt integraal onderdeel van de jaarrekening.

3. Kasstroomoverzicht (indirecte methode) over 2011

	2012		2011	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Netto resultaat na belastingen		-236.377		-21.602
Aanpassingen voor				
Afschrijvingen materiële vaste activa	1.600		-	
Uitgestelde belastingvordering	<u>-78.761</u>		<u>-</u>	
		-77.161		-
Verandering in werkkapitaal				
Mutatie vorderingen	-245.155		-25.760	
Kortlopende schulden (exclusief banken)	<u>314.543</u>		<u>19.628</u>	
		69.388		-6.132
Kasstroom uit operationele activiteiten		-244.150		-27.734
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings materiële vaste activa	-8.000		-	
Investerings financiële vaste activa	<u>-18.000</u>		<u>-</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-26.000		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit aandelenemissie	34.375		-	
Agio in boekjaar	240.625		-	
Conversie lening o/g Value8 N.V. en financiering Value8 N.V.	<u>-</u>		<u>27.734</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		275.000		27.734
Mutatie geldmiddelen		4.850		-
Verloop mutatie geldmiddelen				
Stand per begin boekjaar				-
Mutaties in boekjaar		<u>4.850</u>		<u>-</u>
Stand per eind boekjaar		<u>4.850</u>		<u>-</u>

Gedurende het boekjaar heeft een aandelenemissie plaatsgevonden waarbij het eigen vermogen met € 275.000 is toegenomen. Deze emissie is door aandeelhouder J.H. Ultee Holding B.V. volgestort.

De toelichting op pagina 22 tot en met 33 vormt integraal onderdeel van de jaarrekening.

4. Overzicht van mutaties in het eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Geplaatsd kapitaal	Agioreserve	Algemene reserve	Resultaat verslagjaar	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2012	127.017	1.932.790	-2.026.807	-21.602	11.398
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-21.602	21.602	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-236.377	-236.377
Transacties met aandeelhouders	34.375	240.625	-	-	275.000
Stand per 31 december 2012	<u>161.392</u>	<u>2.173.415</u>	<u>-2.048.409</u>	<u>-236.377</u>	<u>50.021</u>

In de verslagperiode heeft een aandelenemissie plaatsgevonden van 1.139.230 aandelen A en 2.298.270 aandelen B, beide tegen een nominale waarde van € 0,01 en een uitgiftekoers van € 0,08. Deze aandelenuitgifte is volgestort door J.H. Ultee Holding B.V.

Per 31 december 2012 zijn uitgegeven en volgestort:

- 1.139.230 aandelen A met een nominale waarde van € 0,01
- 15.000.000 aandelen B met een nominale waarde van € 0,01

De toelichting op pagina 22 tot en met 33 vormt integraal onderdeel van de jaarrekening.

5. Grondslag voor de financiële verslaglegging van 1NOMij

Algemeen

De voornaamste activiteiten van de vennootschap zijn het deelnemen in, het voeren van het beheer over, het financieren van andere ondernemingen en vennootschappen en het stellen van zekerheid voor schulden van anderen en al hetgeen daarmee verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord. De verrichte activiteiten in het boekjaar betreffen werkzaamheden rondom voorbereidingen op in te brengen vastgoedportefeuilles.

De jaarrekening 2012 is op 6 maart 2013 goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Commissarissen en de directie. De jaarrekening wordt ter vaststelling voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die op 19 april 2013 wordt gehouden.

Vergelijkende cijfers

De vennootschap verkeerde vanaf 24 december 2009 tot 8 augustus 2011 in staat van faillissement. Op 10 juni 2009 zijn de jaarstukken over het jaar 2008 vastgesteld. Het (toenmalige) bestuur heeft onvoldoende betrouwbare informatie kunnen verzamelen over de periode tussen 1 januari 2009 en 8 augustus 2011 om de jaarstukken over 2009 en 2010 op te stellen. Over de periode tussen 8 augustus 2011 en 31 december 2011 heeft het (toenmalige) bestuur wel op een betrouwbare wijze informatie kunnen verzamelen. Over het jaar 2012 heeft het huidige bestuur voldoende betrouwbare informatie kunnen verzamelen om de jaarstukken op te stellen.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving International Financial Reporting Standards

De financiële verslaggeving van 1NOMij is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard voor gebruik binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met titel 9 Boek 2 BW. De door 1NOMij toegepaste waarderingsgrondslagen zijn in overeenstemming met de op 31 december 2012 van kracht zijnde IFRS standaarden en uitspraken van de International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC).

Effect van nieuwe boekhoudstandaarden

De verslaglegging vindt plaats volgens de International Financial Reporting Standards die geaccepteerd en van kracht zijn verklaard door de Europese Unie (EU IFRS). De Europese Commissie heeft in 2012 een aantal nieuwe en aangepaste IFRS-standaarden en IFRIC 20 goedgekeurd voor toekomstig gebruik. Dit betreft achtereenvolgens wijzigingen van:

- IAS 32 en IFRS 7 (informatieverschaffing en presentatie van financiële instrumenten),
- IFRS 13 (waardering tegen reële waarde),
- een wijziging van IAS 12 (uitgestelde belastingen) en
- een wijziging van IFRS 1 (vrijstellingen bij hyperinflatie) die met ingang van 2013 worden toegepast.

IFRIC 20 behelst tot slot instructies voor afgravingkosten bij dagbouwminnen.

Voor 2014 betreft dit herzieningen van IAS 27 (enkelvoudige jaarrekening) en van IAS 28 (investeringen in geassocieerde deelnemingen) in samenhang met de nieuwe bepalingen IFRS 10 (geconsolideerde jaarrekening), IFRS 11 (gezamenlijke overeenkomsten) en IFRS 12 (informatie over belangen in andere entiteiten).

Deze aanpassingen en uitbreidingen in IFRS slechts een beperkte invloed op de verslaglegging van 1NOMJ. Door de IASB doorgevoerde wijzigingen die nog niet door de EU zijn aanvaard zullen naar verwachting eveneens een beperkte impact hebben op de verslaglegging in de toekomst.

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten.

De opstelling van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS vereist dat de leiding oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van de baten en lasten. De schattingen en daaraan ten grondslag liggende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen en andere factoren, die als redelijk worden beschouwd. De uitkomsten van de schattingen vormen de basis voor de boekwaarde van activa en verplichtingen die niet op eenvoudige wijze uit andere bronnen blijken. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, indien de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft. Herziening in de verslagperiode en toekomstige perioden vindt plaats indien de herziening ook gevolgen heeft voor toekomstige perioden.

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving zijn consistent toegepast voor de gepresenteerde perioden in deze geconsolideerde financiële verantwoording. De grondslagen voor financiële verslaggeving zijn door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen consistent toegepast.

Continuïteit

De directie heeft bij het opstellen van de jaarrekening, de gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap. De onderneming heeft in 2012 nog geen opbrengsten gegenereerd. De gemaakte kosten hebben geleid tot een verlies van EUR 236 duizend. Uit de balans is af te leiden dat er kortlopende verplichtingen zijn van EUR 332 duizend per ultimo 2012.

Er zijn voorbereidingen getroffen om de eerste vastgoedportefeuille gereed te maken voor inbreng in het fonds. Dit betreft juridische voorbereidingen voor een afsplitsing, alsmede de daarmee samenhangende waarderingen van het onroerend goed, de financiële voorbereidingen en de fiscale voorbereidingen. De directie heeft oriënterende gesprekken gevoerd met diverse partijen om te onderzoeken of er mogelijkheden liggen om portefeuilles in te brengen in het fonds. De directie verwacht een eerste inbreng in 2013. Tot het moment van inbreng zal er onverminderd behoefte zijn aan liquiditeiten om de operationele kosten te kunnen dekken.

De directie heeft een kasstroomprognose opgesteld voor de komende 12 maanden. Hieruit blijkt de financieringsbehoefte en ook de verwachte instroom van middelen na inbreng van vastgoed in het fonds. In de huidige situatie worden de operationele kosten gefinancierd door aandeelhouders. Deze aandeelhouders hebben de intentie uitgesproken om deze vorm van financiering te continueren tot het moment dat de onderneming in staat is om zelfstandig liquiditeiten te genereren.

Met deze gemaakte afspraken en de verwachting van inbreng van vastgoed in het fonds heeft de directie voldoende vertrouwen om de komende 12 maanden aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

Grondslagen voor consolidatie

Een groepsmaatschappij is een entiteit waarover 1NOMij de zeggenschap heeft en waarmee 1NOMij duurzaam verbonden is. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van de entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De groepsmaatschappijen worden gedeconsolideerd vanaf het moment dat 1NOMij niet langer beschikt over de zeggenschap, respectievelijk de gezamenlijke zeggenschap met derden.

Bij de consolidatie worden alle intercompany verhoudingen, intercompany transacties en niet-gerealiseerde winsten en verliezen uit intercompany leveringen geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen worden niet geëlimineerd als deze verliezen een aanduiding zijn van een bijzondere waardevermindering van het overgedragen actief. In dat geval wordt een bijzondere waardevermindering op het actief toegepast.

In het boekjaar is door 1NOMij een dochtermaatschappij opgericht, te weten 1NOMij 1 B.V. Het aandelenkapitaal van € 18.000 van deze vennootschap is door 1NOMij volgestort. Aangezien deze groepsmaatschappij geen activiteiten heeft ontplooid in het boekjaar heeft zij in het boekjaar geen

betekenis voor de financiële positie van 1NOMij. Derhalve is consolidatie van deze vennootschap achterwege gelaten en wordt uitsluitend een enkelvoudige jaarrekening van 1NOMij gepresenteerd.

Vreemde valuta

De presentatievaluta van 1NOMij is de euro.

Transacties in vreemde valuta worden verantwoord tegen de wisselkoersen die op de datum van transactie gelden. Activa en passiva op de balansdatum worden omgerekend tegen de wisselkoersen die op de balansdatum gelden. Hieruit voortvloeiende koersverschillen worden direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Balans**Financiële vaste activa*****Algemeen***

1NOMij classificeert financiële activa in de volgende categorieën:

- financiële vaste activa reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening;
- leningen en vorderingen;
- voor verkoop beschikbare financiële activa en;
- financiële vaste activa gehouden tot einde looptijd.

Het management stelt de classificatie vast bij de eerste opname in de jaarrekening.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Financiële vaste activa

De onder de financiële vaste activa opgenomen deelnemingen betreffen duurzame kapitaalbelangen die voor eigen rekening ten dienste van de eigen werkzaamheden worden gehouden. Indien invloed van betekenis op het beleid kan worden uitgeoefend, vindt de waardering van de aandelen plaats op basis van het aandeel in de nettovermogenswaarde van de deelneming.

Uitgestelde belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen het nominale belastingtarief.

Leningen en vorderingen

Leningen en vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Het betreft onder meer handelsvorderingen en overige vorderingen. Ingeval het verschil tussen de geamortiseerde kostprijs en de nominale waarde niet materieel is worden de leningen en vorderingen gewaardeerd tegen de nominale waarde. De waarde wordt indien noodzakelijk gecorrigeerd voor mogelijke oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banksaldi en andere direct opvraagbare deposito's. Bankschulden worden opgenomen onder de kortlopende verplichtingen. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen 1NOMij

De gewone aandelen van 1NOMij worden aangemerkt als eigen vermogen. De aankoopprijs van ingekochte aandelen wordt op de overige reserves in mindering gebracht totdat zij worden ingetrokken of herplaatst. Het aan houders van gewone aandelen uit te keren dividend wordt als verplichting opgenomen op het moment waarop de algemene vergadering van aandeelhouders het dividendvoorstel goedkeurt.

Handelsschulden en overige te betalen posten

De handels en overige schulden worden initieel opgenomen tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

Winst-en-verliesrekening**Algemeen**

Netto-omzet en kosten worden verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben.

Netto-omzet

De netto-omzet wordt bepaald op basis van de gefactureerde omzet onder aftrek van aan afnemers toegestane kortingen. De opbrengst wordt verantwoord op het moment dat de goederen worden geleverd. Inkoop- en productiekosten worden ten laste van de kostprijs van de omzet gebracht in het jaar waarin de daarmee verband houdende opbrengst is verantwoord. Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben.

Segmentatie

Conform IFRS 8 wordt voor het vaststellen van de segmenten de management benadering gehanteerd. Aangezien de vennootschap momenteel geen activiteiten heeft is segmentatie thans niet van toepassing.

Personeelsbeloningen

Met ingang van 1 december 2012 is een personeelslid in dienst getreden. Ook krijgt bestuurder Ollefers een beloning (conform goedkeuring BAVA d.d. 16 februari) en krijgt de commissaris een beloning (conform goedkeuring AVA 5 juni).

Financieringsbatens en –lasten

Financieringsbatens en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben. Rentebaten worden tijdsevenredig verantwoord onder toepassing van de effectieve rentemethode.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen.

Vennootschapsbelasting

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op balansdatum dan wel waartoe materieel reeds op balansdatum is besloten, alsmede correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

De voorziening voor uitgestelde belastingverplichtingen wordt gevormd op basis van de balansmethode, waarbij een voorziening getroffen wordt voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een uitgestelde belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de actiefpost kunnen worden aangewend. Het bedrag van de uitgestelde belastingvorderingen wordt verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Winst per aandeel

De winst per aandeel is berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen gedurende het boekjaar.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. Ontvangsten en betalingen met betrekking tot belastingen worden opgenomen onder de kasstroom van de operationele activiteiten.

Uitgekeerde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van nieuw verworven dochtermaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten.

Risico's

De onderneming heeft een beperkt valuta en liquiditeitsrisico. Ook het marktrisico is beperkt.

6. Toelichting op de financiële verantwoording

6.1 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa van 1NOMij bestaan uit in het boekjaar aangekochte hardware.

	Inventaris
	€
Boekwaarde per 1 januari 2012	-
<u>Mutaties</u>	
Investeringen	8.000
Afschrijvingen	-1.600
Saldo mutaties	6.400
<u>Stand per 31 december 2012</u>	
Aanschaffingswaarde	8.000
Cumulatieve afschrijvingen	-1.600
Boekwaarde per 31 december 2012	6.400
Afschrijvingspercentages	20%

6.2 Financiële vaste activa

	Deelnemin- gen in groepsmaat- schappijen	Uitgestelde belasting- vorderingen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2012	-	-	-
<u>Mutaties</u>			
Investeringen	18.000	-	18.000
Mutatie in boekjaar	-	78.761	78.761
Saldo mutaties	18.000	78.761	95.761
<u>Stand per 31 december 2012</u>			
Boekwaarde per 31 december 2012	18.000	78.761	95.761

In het boekjaar is door de vennootschap dochtermaatschappij 1NOMij 1 B.V. opgericht. Alle aandelen van deze vennootschap zijn eigendom van 1NOMij. 1NOMij 1 B.V. is gevestigd te Rotterdam.

De uitgestelde belastingvordering betreft een vordering vennootschapsbelasting uit hoofde van het fiscaal verrekenbaar verlies van de vennootschap, berekend tegen het nominaal vennootschapsbelastingtarief van 25%. Het verlies is verrekenbaar tot en met 2021. De directie verwacht geen problemen omtrent het benutten van dit fiscaal voordeel, gezien de nadere inbreng van vastgoed in het fonds, waarbij voldoende fiscale winsten worden verwacht.

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
Omzetbelasting	<u>47.022</u>	<u>33.760</u>

De vordering uit hoofde van omzetbelasting is kortlopend.

6.4 Overige vorderingen

Vooruitbetaalde kosten	215.793	-
Overige vorderingen	<u>16.100</u>	-
	<u>231.893</u>	-

De vooruitbetaalde kosten betreffen kosten die direct samenhangen met toekomstige uitgifte van aandelen (bij inbreng van vastgoedportefeuilles). Deze kosten zullen op het moment van aandelenuitgifte ten laste van het eigen vermogen worden gebracht.

6.5 Liquide middelen

Dit betreft een rekening-courant met een saldo ultimo 2012 van € 4.850. Er is geen kredietfaciliteit verbonden aan deze rekening-courant. Het saldo is vrij beschikbaar.

6.6 Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal van 1NOMij per 31 december 2012 bedraagt € 300.000 en bestaat uit: 7.500.000 aandelen A (nominaal € 0,01), 15.000.000 aandelen B (nominaal € 0,01) en 7.500.000 cumulatief preferente aandelen C (nominaal € 0,01).

Op 31 december 2011 zijn 12.701.730 aandelen B met een nominale waarde van € 0,01 uitgegeven en volgestort.

In de verslagperiode heeft een aandelenemissie plaatsgevonden van 1.139.230 aandelen A en 2.298.270 aandelen B, beide tegen een nominale waarde van € 0,01 en een uitgiftekoers van € 0,08. Deze aandelenuitgifte is volgestort door J.H. Ultee Holding B.V.

Per 31 december 2012 zijn uitgegeven en volgestort:

- 1.139.230 aandelen A met een nominale waarde van € 0,01
- 15.000.000 aandelen B met een nominale waarde van € 0,01

De aandelen A en de aandelen B zijn genoteerd op NYSE Euronext Amsterdam.

6.7 Winst per aandeel

Bij de berekening van de winst per aandeel per 31 december 2012 is uitgegaan van het toe te rekenen resultaat aan aandeelhouders van € 233.276 negatief. Het gewogen gemiddeld aantal aandelen dat gedurende de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012 heeft uitgestaan bedraagt 15.997.963.

De winst per aandeel over de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012 bedraagt € 0,01 negatief.

6.8 Crediteuren

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
Crediteuren	<u>218.800</u>	<u>3.328</u>

6.9 Schulden aan groepsmaatschappijen

Rekening-courant 1NOMij 1 B.V.	<u>17.866</u>	<u>-</u>
--------------------------------	---------------	----------

6.10 Schulden aan aandeelhouders

Rekening-courant J.H. Ultee Holding B.V.	71.152	-
Rekening-courant Value8 N.V.	<u>2.734</u>	<u>2.734</u>
	<u>73.886</u>	<u>2.734</u>

De uitgaven van 1NOMij zijn gefinancierd door J.H. Ultee Holding B.V. Deze financiering heeft plaatsgevonden door storting van € 275.000 op aandelenuitgifte en voor een bedrag van € 71.152 financiering in rekening-courant.

6.11 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffingen	<u>1.316</u>	<u>-</u>
---------------	--------------	----------

6.12 Overige schulden

Te betalen accountantskosten	12.050	4.000
Te betalen advieskosten	2.500	12.300
Te betalen commissarisbeloning	10.000	-
Overige schulden	<u>487</u>	<u>-</u>
	<u>25.037</u>	<u>16.300</u>

6.13 Voorwaardelijke verplichtingen

Garanties

Op 31 december 2012 had 1NOMij geen voorwaardelijke verplichtingen met betrekking tot banken en andere garanties en andere zaken voortkomend uit de normale bedrijfsvoering.

6.14 Risico's

Beleid ten aanzien van financiële risico's

Gezien de fase waarin de ondernemingsactiviteiten zich momenteel bevinden is het financieel risico momenteel beperkt. Derhalve wordt geen uitgebreide toelichting omtrent het beleid ten aanzien van financiële risico's gegeven.

Beleid ten aanzien van kapitaalrisico

Als kapitaal kwalificeert bij 1NOMij het eigen vermogen.

Momenteel zijn er geen winstgevende activiteiten in de onderneming. In de huidige fase van de onderneming kan er geen dividend worden uitgekeerd.

6.15 Verbonden partijen

Als verbonden partijen van 1NOMij zijn te onderscheiden: dochtermaatschappij 1NOMij 1 B.V., meerderheidsaandeelhouder J.H. Ultee Holding B.V., de leden van de Raad van Commissarissen en de leden van de Directie.

Door verbonden partijen worden aandelen 1NOMij gehouden, te weten:

- De heer J.H. Ultee (inclusief J.H. Ultee Holding B.V.) : 8.237.500, waarvan 1.139.230 aandelen A en 7.098.270 aandelen B;
- Value8 N.V.: 6.091.448 aandelen B.

De heer V.J. Ollefers heeft een optie op 4.068.750 aandelen van J.H.Ultee Holding B.V.

Transacties met verbonden partijen

Transacties met dochterondernemingen worden op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met transacties met derden.

Meerderheidsaandeelhouder J.H. Ultee Holding B.V. heeft de uitgaven van 1NOMij gefinancierd. De omvang van de financiering bedroeg € 346.152. Van dit bedrag is € 275.000 gefinancierd door uitgifte van aandelen A en B tegen een uitgiftekoers van € 0.08. Tevens is een bedrag van € 71.152 gefinancierd in rekening-courant.

Bezoldiging directie

De heren J.H. Ultee en V.J. Ollefers hebben een bezoldiging van EUR 180.000,- op jaarbasis. Gelet op de situatie van de vennootschap, waar nog geen activiteiten zijn ingebracht, is er voor gekozen om de heer J.H. Ultee geen bezoldiging toe te kennen en de heer V.J. Ollefers een bezoldiging van EUR 120.000,- op jaarbasis toe te kennen.

Bezoldiging commissaris

Commissaris van 1NOMij is de heer G.J. Maas. De commissaris krijgt een bezoldiging € 10.000 per jaar.

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

6.16 Personeelskosten

	2012	2011
	€	€
Lonen en salarissen	3.043	-
Sociale lasten	494	-
Overige personeelskosten	4.827	-
	<u>8.364</u>	<u>-</u>

Per 1 december 2012 is een personeelslid in dienst getreden bij de vennootschap.

6.17 Algemene kosten

Hierin zijn begrepen de administratie- en accountantskosten, bestuurdersbeloningen, kosten van instandhouding van het beursfonds en overige algemene kosten.

6.18 Winstbelastingen

Vennootschapsbelasting

De gerapporteerde belastingen als percentage van de resultaten vóór belastingen bedraagt 25,00 %. De in de winst en verliesrekening gepresenteerde belastingbate betreft een mutatie van een actieve belastinglatentie vanwege verrekenbare verliezen.

6.19 Accountantskosten

Over de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012 zijn de volgende accountantskosten in rekening gebracht:

Controle van de financiële verantwoording	14.970	5.000
Overige controlegerelateerde diensten	20.750	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein en overige (niet controlegerelateerde) diensten	<u>28.295</u>	-
	<u>64.015</u>	<u>5.000</u>


6.20 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke toestand op de balansdatum.

Rotterdam, 26 april 2013

Directie


 J.H. Ultee 1.0.


 V.J. Ollefers 1.0.

Raad van Commissarissen

G.J. Maas RA


 1.0.

Overige gegevens**Statutaire bepalingen omtrent de winstbestemming**

De bepalingen ten aanzien van de winstbestemming opgenomen in artikel 23 lid 1 tot en met 7 van de statuten luiden als volgt:

Uit de winst wordt allereerst, voor zover toepasselijk, reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden gevormd; de nog niet gedekte verliezen uit vorige jaren aangezuiverd, en de door het bestuur nodig geachte reserves gevormd. Na toepassing van bovenstaande wordt, zo mogelijk, op elk aandeel C een dividend uitgekeerd gelijk aan een percentage van zeven procent (7%) berekend over het nominale bedrag, vermeerderd met het bedrag aan agio dat werd gestort bij het eerst uitgegeven aandeel C. Een dergelijke uitkering van de vennootschap is slechts mogelijk voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of statuten moeten worden aangehouden.

Indien en voor zover de winst niet voldoende is om bovenstaande uitkering volledig te doen, zal het tekort worden uitgekeerd ten laste van de winst van het eerstvolgende boekjaar of de eerstvolgende boekjaren waarvan de winst voor zodanige uitkering wel toereikend is, en ten laste van de reserves van de vennootschap voor zover zulks wettelijk is toegestaan.

Uit de na toepassing van bovenstaande uitkeringen resterende winst wordt aan de houders van aandelen A en B uitgekeerd een zodanig bedrag per aandeel A respectievelijk aandeel B als de resterende winst, verminderd met voormelde uitkeringen en met eventueel door de algemene vergadering te bepalen reserveringen, toelaat, met dien verstande dat op de aandelen C geen verdere dividenduitkering zal geschieden.

De algemene vergadering kan slechts beschikken over reserves van de vennootschap op een voorstel van het bestuur dat is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Voorstel resultaatbestemming

Met inachtneming van de statutaire bepalingen stelt de Raad van Commissarissen voor de winst na belastingen van € 236.377 negatief ten laste van de overige reserves te brengen.

Dividendvoorstel

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld geen dividend uit te keren.

Gebeurtenissen na balansdatum

Zie toelichting in noot 6.20

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van 1^{ste} Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij N.V.

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben opdracht gekregen de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van 1^{ste} Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij N.V. te Bussum te controleren. Deze jaarrekening bestaat uit het overzicht financiële positie per 31 december 2012, het overzicht totaalresultaat, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over 2012 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap 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 jaarverslag 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, verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Vanwege de aangelegenheid beschreven in de paragraaf "Onderbouwing van de oordeelonthouding", zijn wij echter niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle informatie te verkrijgen om daarop ons controleoordeel te kunnen baseren.

Onderbouwing van de oordeelonthouding

De in deze jaarrekening ter vergelijking opgenomen bedragen zijn ontleend aan de jaarrekening over 2011, waarbij een controleverklaring van oordeelonthouding is verstrekt. Dit vanwege het feit dat de opdracht tot controle van de jaarrekening 2011 eerst in de loop van 2011 is verstrekt. Het is niet mogelijk gebleken om voldoende en geschikte controle informatie te verkrijgen over de financiële gegevens over de periode van 1 januari 2009 tot en met 8 augustus 2011. Als gevolg van vorenstaande omstandigheid is bij de jaarrekening 2011 een controleverklaring van oordeelonthouding verstrekt. Vermelde omstandigheid is niet meer van invloed op het boekjaar 2012, maar gelden wel voor in de winst-en-verliesrekening opgenomen vergelijkende cijfers over 2011.

Oordeelonthouding betreffende de jaarrekening

Vanwege het belang van de in de paragraaf "Onderbouwing van de oordeelonthouding" beschreven aangelegenheid zijn wij niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle informatie te

verkrijgen om daarop ons controleoordeel te kunnen baseren. Derhalve kunnen wij geen oordeel geven omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

Benadrukking van onzekerheid omtrent de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf continuïteit opgenomen op pagina 23 in de toelichting van de jaarrekening omtrent de continuïteit van de entiteit.

Deze situatie doet geen afbreuk aan hetgeen in de paragraaf oordeelonthouding betreffende de jaarrekening is vermeld.

VERKLARING BETREFFENDE BIJ 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 jaarverslag, 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 jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 26 april 2013

MAZARS PAARDEKOOPER HOFFMAN ACCOUNTANTS N.V.

w.g. drs. J.J.W. Galas RA