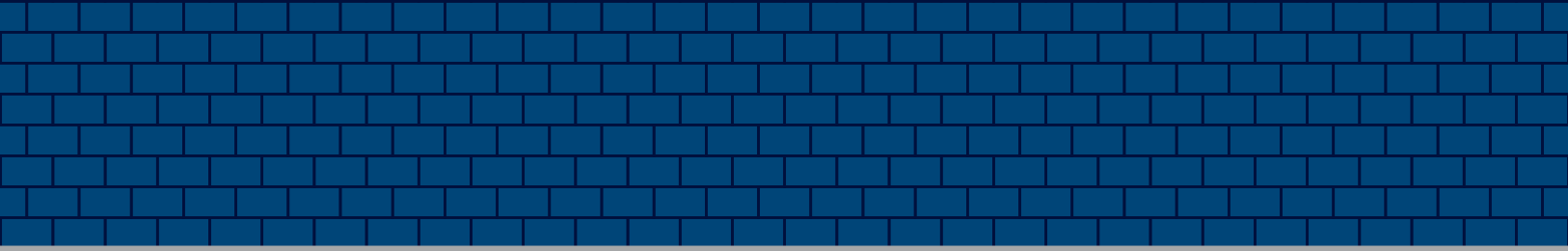




ed 1975





Hilversum

## JAARRAPPORT 2014

30 april 2015

## Colofon

### **N.V. Bever Holding**

Rijksstraatweg 324 C  
2242 AB Wassenaar

Postbus 2114  
2240 CC Wassenaar

Telefoon (070) 5121810

Telefax (070) 5121819

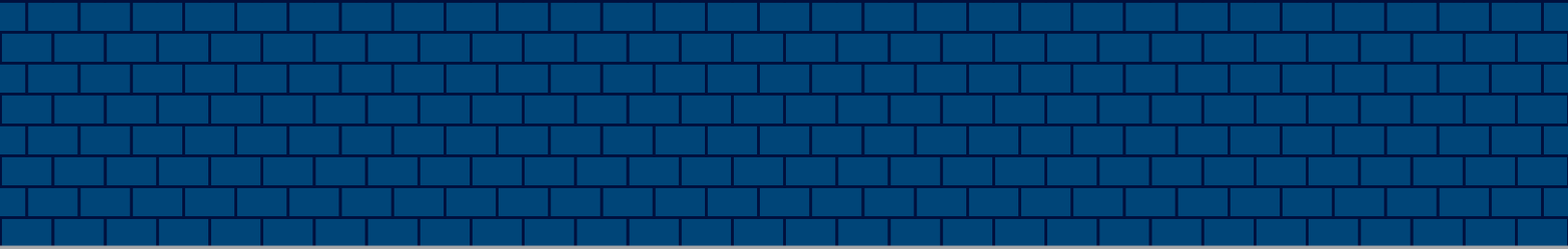
Internet [www.beverholding.nl](http://www.beverholding.nl)

E-mail [info@beverholding.nl](mailto:info@beverholding.nl)

### **Opmaak & Productie**

Divendal Repro, Haarlem

Inhoud	Pagina
<b>Jaarverslag 2014</b>	
Kerncijfers en profiel	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
Verslag van de directie	12
Corporate governance	18
<b>Jaarrekening</b>	
Geconsolideerde jaarrekening	23
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	24
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2014	25
Geconsolideerde balans per 31 december 2014	26
Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2014	28
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014	29
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	30
Enkelvoudige jaarrekening	57
Enkelvoudige balans per 31 december 2014	58
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014	60
Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2014	60
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	61
<b>Overige gegevens</b>	69
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	70
<b>Vastgoedportefeuille</b>	75



# Jaarrapport 2014

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	2014	2013	2012
<b>Resultaten (EUR x 1.000)</b>			
Bruto bedrijfsresultaat	3.846	(4.392)	(4.199)
Netto resultaat	2.747	(2.522)	(3.105)
<b>Balansgegevens (EUR x 1.000)</b>			
Vastgoedbeleggingen en voorraad vastgoedprojecten	128.946	124.759	127.436
Eigen vermogen	84.850	82.103	84.526
Schulden aan kredietinstellingen	20.623	20.263	23.387
Loan-to-value*	16,0	16,2	18,4
<b>Gegevens per aandeel (EUR)</b>			
Winst per aandeel	0,16**	(0,15)**	(0,18)***
Dividend per aandeel	-	-	-
Intrinsieke waarde per aandeel	4,97**	4,81**	4,97***
Hoogste beurskoers	3,00	2,32	1,95
Laagste beurskoers	1,60	1,36	1,25
Beurskoers ultimo jaar	1,60	2,00	1,75
Aantal werknemers per jaareinde	1	1	1

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

\*\* *Het resultaat na belasting ad EUR 2.747.000 (2013: 2.522.000 negatief) en het eigen vermogen ad EUR 84,9 miljoen (2013: 82.103.000) zijn gedeeld door 17.057.549 aandelen.*

\*\*\* *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 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 2014 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.

Op 31 december 2014 had Bever Holding 1 personeelslid.

## Historie

---

Bever Holding is in 1975 opgericht naar Nederlands recht en was tot 13 mei 1998 een beleggingsmaatschappij met vast kapitaal. In de periode 1998 tot 2006 was Bever actief in de financiële wereld in diverse disciplines, eerst als hoekman maar later ook als financiële dienstverlener en daghandelaar.

In 2006 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 31 objecten met een vloeroppervlak van ruim 120.000 m<sup>2</sup>, verdeeld over woningbouw (circa 50%), hotels (circa 45%) en winkels (circa 5%). Daarnaast maken ca. 1.500 ondergrondse

parkeerplaatsen deel uit van de diverse projecten. Van deze vastgoedportefeuille bevindt zich circa 75.000 m<sup>2</sup> ofwel 62,5% in Nederland. Het overige deel van deze vastgoedportefeuille bevindt zich in België (circa 45.000 m<sup>2</sup> ofwel 37,5%).

## Visie

---

De voor Bever Holding belangrijke projecten zijn geselecteerd 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.

# Kerncijfers en profiel

## Strategie

Bever Holding streeft naar het creëren van meerwaarde voor haar aandeelhouders door het optimaliseren en realiseren van ontwikkelingsprojecten uit haar vast-

goedportefeuille, waarbij projectgewijs de afweging gemaakt zal worden of het vastgoed in exploitatie wordt genomen, dan wel wordt verkocht aan derden.

## Acquisitiebeleid

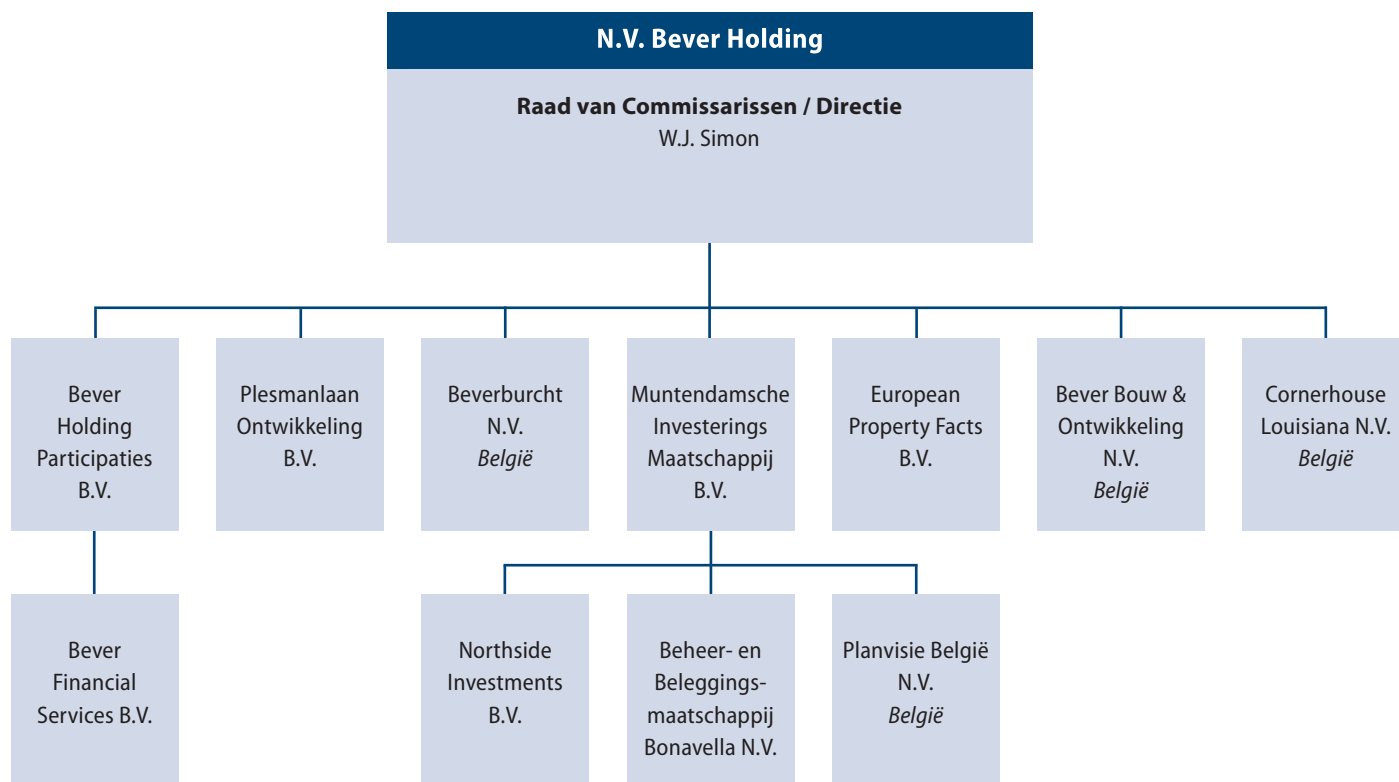
In haar acquisitiebeleid hanteert Bever Holding een aantal vastgestelde criteria. De criteria die als uitgangspunt bij de beoordeling gehanteerd worden zijn o.a. de locatie, de actuele marktomstandigheden, het risico/

rendementsprofiel en de vermogensverhoudingen. Bij elke acquisitiemogelijkheid zal de afweging gemaakt worden of de aankoop som gedeeltelijk in nieuw uit te geven aandelen Bever Holding kan worden voldaan.

## Structuur

Bever heeft thans zeven Nederlandse en vier Belgische dochtermaatschappijen. De diverse projecten zijn

ondergebracht in de dochtermaatschappijen.



# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Jaarrekening en decharge

---

De Raad van Commissarissen legt hierbij het jaarrapport 2014 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 2014 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 70. 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 hen 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 volgende 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 27 juni 2014 herbenoemd voor een derde termijn van vier jaar.

Voormalige functies: managementfuncties bij Kredietbank N.V., Citibank London en Generale Bank/Fortis; adviseur van NIB Capital B.V.; directeur van IMC Holding B.V.; chairman van Bank Oyens & van Eeghen B.V.

Huidige functies: Business Development Advisor voor Aphillion Asset Management, Executive Chairman bij Nantucket Energy en Non-Executive Chairman MonIdee.

Nationaliteit: Belgische

# Verlag van de Raad van Commissarissen

## Reglement van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kent een reglement, waarin de taken en werkwijze van de raad en zijn omgang met de directie en de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn vastgelegd.

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 risico- beheersings- 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                      2018

## Werkzaamheden van de Raad van Commissarissen

De heer W.J. Simon (enig commissaris) voert sinds 2 oktober 2012 tijdelijk het bestuur over de vennootschap. Gezien deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code, in het bijzonder de bepalingen III.6.7 en III.2.2, heeft N.V. Bever Holding overeenstemming bereikt met een nieuwe bestuurder in de persoon van de heer ir G.J. van Zoelen.

De heer Van Zoelen (1947) heeft na zijn studie in Eindhoven en de Verenigde Staten een staat van dienst opgebouwd als bestuurder van middelgrote ondernemingen in uiteenlopende sectoren, laatstelijk bij instellingen in de publieke en private zorgsector. Thans is de heer Van Zoelen werkzaam als algemeen directeur bij een toonaangevende landelijke organisatie voor psychische zorg, welke functie hij zal combineren met zijn beoogde functie bij N.V. Bever Holding.

In de komende Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal de heer ir G.J. van Zoelen worden voorgedragen als nieuwe bestuurder. Per de datum van zijn benoeming zal de heer W.J. Simon zijn functie als gedelegeerd bestuurder neerleggen. Hij blijft voorzitter van de raad van Commissarissen.

Aangezien derhalve de functie van zowel bestuurder als commissaris in het verslagjaar door een en dezelfde persoon werd uitgeoefend, dient bij de verslaglegging 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.

# Verslag van de Raad van Commissarissen

## Corporate governance

---

Ter zake de ongewenste situatie, waarbij het enig lid van de RvC ook de directie voert, zal door de benoeming van de heer G.J. van Zoelen, in de komende Algemene Vergadering van Aandeelhouders, een einde komen. Hierdoor zal wederom een gezonde Corporate Governance situatie ontstaan.

Een overzicht van de best practice bepalingen en de wijze waarop Bever Holding aan deze bepalingen voldoet, is op de website van de Vennootschap geplaatst en terug te vinden op pagina 18 van het jaarrapport.

## Externe accountant

---

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de externe accountant de financiële informatie heeft ontvangen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van de jaarcijfers en in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. De externe accountant was aanwezig bij de jaarlijkse algemene vergadering op 27 juni 2014. De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de behandeling van de jaarstukken 2014 en aan de hand van een rappor-

tage van de directie de relatie met de externe accountant beoordeeld. 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 2015 een analyse maken hoe een eventueel aanbestedingstraject 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 2015  
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 2014

### Resultaat

---

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 2,7 miljoen (2013: EUR 2,5 miljoen negatief). Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 6.303 duizend op de vastgoedbeleggingen, een bijzondere waardevermindering van EUR 188 duizend en een terugnemering van bijzondere waardevermindering van EUR 685 duizend op de voorraad vastgoed. Voorts werd een object verkocht in St. Martens-Latem dat een boekverlies opleverde van EUR 410 duizend.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 3,8 miljoen.

De totale lasten bedroegen in 2014 ca. EUR 1,0 miljoen (2013: EUR 1,3 miljoen).

De netto financieringskosten bedroegen in 2014 EUR 1.270 duizend (2013: EUR 957 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 2014 beliepen de bancaire financieringen ca. EUR 20,6 miljoen tegen EUR 20,3 miljoen een jaar eerder.

### Eigen vermogen

---

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2014 EUR 84,9 miljoen bij een balanstotaal van EUR 135 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2014 bedroeg EUR 4,97.

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.

## 2014 in het kort

---

Bever Holding is er in het verslagjaar niet in geslaagd haar activiteiten op te starten door het vinden van een geschikte partner met wie zij haar projecten tot uitvoering wil brengen. Daarnaast zijn de gewenste verkopen van meerdere projecten uit haar portefeuille uitgebleven met uitzondering van één mutatie, zijnde de verkoop van een project in St. Martens-Latem aan de Maenhoutstraat.

Gedurende het jaar 2014 heeft Staalbankiers N.V. ("Staalbankiers"), de lening van EUR 4,05 miljoen en de kredietfaciliteiten (netto per 31 december 2014 EUR 16.573 duizend) opgezegd en directe terugbetaling geëist. De totale netto vordering op Bever Holding per 31 december 2014 bedraagt EUR 20.623 duizend. De lening en faciliteiten hebben een eerste hypotheekrecht van EUR 19,55 miljoen op diverse objecten uit de Nederlandse portefeuille. Op een later moment in 2014 heeft Staalbankiers, aanvullend op de eerder gegeven eerste hypotheekrecht, conservatoir beslag gelegd op bijna de gehele Nederlandse portefeuille van Bever Holding voor een bedrag van EUR 18.385.171.

Bever Holding heeft zich gesteld in deze procedures, maar blijft zich inspannen dit geschil in de minne te regelen.

Hiervoor zijn al geruime tijd gesprekken gevoerd met Staalbankiers. Doelstelling is om de verstrekte financiering tijdelijk te continueren, zodat Bever Holding in staat wordt gesteld eventuele verkopen te realiseren of herfinanciering te bewerkstelligen om zo de financiering van Staalbankiers N.V. terug te betalen. Gedurende het boekjaar 2015 is een additioneel hypotheekrecht verstrekt op een Nederland object van EUR 2,5 miljoen.

Om de zekerheidsrechten van Staalbankiers te vergroten is de wens uitgesproken door Staalbankiers om over te gaan tot een zogenaamde paraplu hypotheek, waarbij door het verstrekken van additionele hypothecaire zekerheden op de gehele Nederlandse portefeuille, naast eventueel reeds eerder verstrekte hypothecaire zekerheden, de zekerhedenrechten van Staalbankiers verder worden geformaliseerd en daarmee het conservatoir beslag kan worden teruggetrokken.

Per 31 december 2014 heeft Staalbankiers voor een bedrag van circa EUR 71 duizend aan juridische kosten inrekening gebracht en van de kredietfaciliteiten afgetrokken. In 2015 is daar nog een bedrag van EUR 115 duizend aan toegevoegd voor juridische kosten en taxatiekosten.

## Vooruitzichten 2015

---

Bever Holding streeft er naar in 2015 een aantal zaken te regelen om haar toekomst zeker te stellen. Op de eerste plaats zullen de inspanningen om te komen tot een strategische samenwerking met een vastgoedontwikkelaar/bouwer worden voortgezet.

Zoals hierboven aangegeven, zal worden gezocht naar een oplossing voor de ontstane situatie met Staalbankiers. Bever Holding is in overleg met haar financier om de verstrekte financiering tijdelijk te continueren door het verstrekken van additionele hypothecaire zekerheden. Gedurende het boekjaar 2015 is een additioneel hypotheekrecht verstrekt op een Nederland

object van EUR 2,5 miljoen.

### *Continuïteit*

Aangezien de totale vordering van Staalbankiers ongeveer EUR 20 miljoen bedraagt en de totale marktwaarde van de gehele portefeuille meer dan EUR 130 miljoen bedraagt, heeft de directie aangegeven dat zij geen bedreiging ziet ten aanzien van de continuïteit van Bever Holding.

Tot slot richt Bever Holding zich ten behoeve van een verbeterde liquiditeitspositie op een aantal verkopen van projecten uit haar vastgoedportefeuille.

# Verslag van de directie

## Algemene economische situatie

---

In het verslagjaar bedroeg de economische groei 0,8% waardoor er sprake was van een licht herstel.

Volgens het Centraal Planbureau zal de Nederlandse economie in 2015 groeien met driekwart procent. Deze voorzichtige groei is overigens wel sterk afhankelijk van de export en dus van de ontwikkeling van de wereldhandel. Een lage inflatie past bij het voorzichtige herstel. Hier wijkt Nederland niet af van de rest van Europa.

Na jaren van krimp lijkt het dieptepunt van de particuliere consumptie achter de rug. In 2014 nam de consumptie nog niet toe, maar in 2015 groeit deze met 1%. Deze verwachting wordt ondersteund door de sterke groei van het consumentenvertrouwen in het afgelopen jaar.

De woningmarkt trok in 2014 verder aan in Nederland. Er werden ca. 156.000 transacties geregistreerd.

Het herstel lijkt zich in 2015 voor te zetten. In het eerste kwartaal van 2015 verkochten NVM-makelaars 28.900

bestaande koopwoningen op een totaal van zo'n 38.000. Dit is een toename van 19 % vergeleken met het eerste kwartaal van 2014.

Alhoewel het aantal transacties blijft stijgen, volgen de huizenprijzen deze ontwikkeling nauwelijks. De gemiddelde prijs voor een koopwoning steeg op jaarbasis het eerste kwartaal 2015 met 2,9 %. Vergeleken met het vorige kwartaal was de stijging met 0,1 % miniem, maar het is wel de vijfde prijsstijging op kwartaalbasis op rij.

Ondanks de strengere financieringsnormen voor huizenkopers, is de NVM optimistisch gestemd over de rest van dit jaar. In 2015 zal volgens de NVM het aantal transacties 5 % tot 10 % hoger uitkomen dan in 2014. Daarbij worden prijsstijgingen tot 3 % voorzien.

Een gunstig effect wat daarbij een rol speelt is de historisch lage hypotheekrente.

Naast de markt voor bestaande woningen vertoont ook de markt voor nieuwbouwwoningen tekenen van herstel.

## Het aandeel Bever Holding

---

Het aandeel Bever Holding is genoteerd op Euronext Amsterdam onder het symbool BEVER, Euronextcode NL0000285278. In 2014 kwam er op 52 handelsdagen een koers tot stand waarbij dagelijks op deze handelsdagen gemiddeld 832 aandelen werden verhandeld. De hoogste koers van het aandeel bedroeg in 2014 EUR 3,00 en de laagste koers was EUR 1,60. De slotkoers op 31 december 2014 was EUR 1,60.

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 resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen. Het beleid van Bever Holding is er op gericht om de toekomstige resultaten aan te wenden voor de groei en verdere ontwikkeling van de onderneming.

Het dividendbeleid zal echter regelmatig opnieuw worden getoetst aan de doelstellingen zoals acquisitiemogelijkheden, liquiditeitsbehoeften, financiële resultaten etc.



## Personeel en organisatie

### Personeel

Het personeelsbestand 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. 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	
W.J. Simon	EUR 35.000

### Pensioenregeling

Er is geen regeling overeengekomen.

### Mogelijke tegenstrijdige belangen

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

### Duurzaam ondernemen

Bever Holding streeft er naar duurzaam te ondernemen. De directie legt de voor de onderneming relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen voor ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen. Er wordt aandacht besteed aan milieu, arbeidsverhoudingen en ethiek. In haar vastgoedontwikkelingen worden 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 1.289.460 op het indirecte beleggingsresultaat (op basis van de ultimo 2014 uitstaande aandelen circa EUR 0,07 per aandeel).

### *Waarderingsrisico/opbrengstrisico*

De ontstane situatie met Staalbankiers (en ook de gemeente Noordwijk) kan mogelijk leiden tot de verwachting dat Bever Holding niet in staat zal zijn de huidige taxatiewaarde te realiseren dan bij een eventuele normale verkoop of ontwikkeling van projecten. Dit aangezien er mogelijk tot gedwongen verkoop wordt overgegaan dan wel de uitkomst van deze juridische procedures anders is dan hierin aangegeven. Dit kan een negatief effect op het bedrijfsresultaat/waardering hebben.

De directie is van mening dat mede gezien richting van de besprekingen met Staalbankiers er op middellange termijn een oplossing zal worden gerealiseerd dan wel dat het niet bezwaarde vastgoed in België voldoende mogelijkheden geeft om additionele liquiditeiten te realiseren door middel van verkoop, het aantrekken van hypothecaire financiering of het geven van additionele zekerheden aan Staalbankiers om toch voldoende flexibel te zijn om een mogelijk gedwongen verkoop te voorkomen.

### *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 voorraadrisko zo beperkt mogelijk worden gehouden.

De omvang van de organisatie van Bever Holding is beperkt. Ten aanzien van het financiële verslaggeving-risiko is de directie van mening dat de opzet van de risicobeheersings- en controlesystemen een redelijke mate van zekerheid geeft dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat. Daarnaast is de directie van mening dat er geen aanwijzingen zijn dat deze risicobeheersings- en controlesystemen gedurende het verslagjaar niet naar behoren hebben gewerkt en dat er geen indicaties zijn dat deze in het lopend jaar niet naar behoren zullen werken.

## *Beschikingsrisico*

De ontstane situatie met Staalbankiers (en ook de gemeente Noordwijk) kan mogelijk leiden tot de verwachting dat Bever Holding niet in staat zal zijn vrijelijk te beschikken over de diverse bezwaarde vastgoedobjecten en zo mogelijk beperkt wordt in het realiseren van verkopen of ontwikkelingen. De directie is van mening dat mede gezien de richting van de besprekingen met Staalbankiers er op middellange termijn een oplossing zal worden gerealiseerd dan wel dat het niet bezwaarde vastgoed in België voldoende mogelijkheden geeft om additionele liquiditeiten te realiseren door middel van verkoop, het aantrekken van hypothecaire financiering of het geven van additionele zekerheden aan Staalbankiers om toch voldoende flexibel te zijn in haar bewegingsvrijheid om over de diverse objecten te beschikken om eventuele verkopen of ontwikkelingen te realiseren.

# 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. " De heer W.J. Simon (enig commissaris) voert sinds 2 oktober 2012 tijdelijk het bestuur over de vennootschap. Gezien deze situatie onwenselijk is en in brede zin in strijd is met de Corporate Governance Code, in het bijzonder de bepalingen III.6.7 en III.2.2, heeft N.V. Bever Holding overeenstemming bereikt met een nieuwe bestuurder in de persoon van de heer ir G.J. van Zoelen. Hierdoor zal wederom een gezonde Corporate Governance situatie ontstaan.

## 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. Vooral nog genieten de leden van de directie arbeidsrechtelijke rechtsbescherming zoals iedere werknemer.
- *Eerder genoemde bepalingen in verband met het ontbreken van een bestuurder (art III.6.7, III.2.1. en III.2.2. sub g)*  
De bepalingen van de Code met betrekking tot hoogte en samenstelling van de bezoldiging van de directie en de openbaarmaking daarvan 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)*  
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.
- *Eerder genoemde bepalingen in verband met het ontbreken van een bestuurder (art III.6.7, III.2.1. en III.2.2. sub g)*  
De Vennootschap kent geen aandelen- of optieplannen. Concrete gedachten over invoering van dergelijke plannen zijn er momenteel niet. Mocht tot invoering worden overgegaan dan zal de Code gevolgd worden. Principes en best practice bepalingen met betrekking tot tegenstrijdige belangen worden onderschreven.

## Organisatiestructuur N.V. Bever Holding

---

Bever Holding is de moedermaatschappij van een aantal dochtermaatschappijen. In Nederland kent Bever Holding een zevental dochters en in België vier. Bever Holding wordt bestuurd door een directie en heeft een onafhankelijk toezichtorgaan in de Raad van Commissarissen. Het bestuur van de Nederlandse doch-

ters wordt gevormd door Bever Holding en het bestuur van de Belgische dochters wordt ingevuld door Bever Holding Participaties B.V. Zie voor de structuur het overzicht op bladzijde 8. Voor de huidige situatie verwijzen we naar de eerder genoemde bepalingen in verband met het ontbreken van een bestuurder (zie pagina 18).

## 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 vennootschapssecretarisse 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 10). 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 niet 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](http://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 vergade-

ring 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 klokkenluidersreglement

---

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

De teksten van deze regelingen zijn gepubliceerd op [www.beverholding.nl](http://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.

## Beschikbaarheid corporate governance documenten

---

Bever Holding heeft de documenten die bepalend zijn voor de corporate governance structuur, zoals de gedragscode, het reglement van de Raad van

Commissarissen, klokkenluiderregeling etc. beschikbaar gesteld op haar website [www.beverholding.nl](http://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 2015

## 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

# Jaarrekening

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

( EUR x 1.000)	Toelichting		2014		2013
<b>Opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>					
Netto huuropbrengsten	17	20		69	
Resultaat verkopen		(410)		(50)	
Herwaarderingsresultaat	6,7	6.303		(1.503)	
Totale opbrengsten uit vastgoedbeleggingen			5.913		(1.484)
Bijzondere waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	10	(188)		(1.251)	
Terugneming van bijzondere waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	10	685		627	
Exploitatiekosten	1	(260)		(16)	
Overige opbrengsten		5		27	
Netto opbrengsten			242		(613)
<b>Lasten</b>					
Lonen en salarissen	2	(178)		(205)	
Afschrijvingen	8	(3)		(3)	
Overige algemene kosten	3	(858)		(1.130)	
Totale lasten			(1.039)		(1.338)
<b>Bedrijfsresultaat</b>			5.116		(3.435)
Financiële opbrengsten		166		136	
Financiële kosten		(1.436)		(1.093)	
Netto financieringskosten	4		(1.270)		(957)
<b>Resultaat voor belastingen</b>			3.846		(4.392)
Vennootschapsbelasting	5		(1.099)		1.870
Resultaat na belastingen			2.747		(2.522)
<b>Per aandeel (x EUR)</b>					
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0.16 *		(0.15)*
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0.16 *		(0.15)*

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

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2014

( EUR x 1.000)	Toelichting		2014		2013
Resultaat na belastingen			2.747		(2.522)
Overig totaalresultaat			-		-
<b>Totaalresultaat</b>			<b>2.747</b>		<b>(2.522)</b>
Toekomend aan:					
Aandeelhouders		2.747		(2.522)	
N.V. Bever Holding					
Minderheidsbelangen		-	2.747	-	(2.522)

# Jaarrekening

## Geconsolideerde balans per 31 december 2014

( EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2014		31.12.2013
<b>Actief</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Vastgoedbeleggingen	6	63.410		64.260	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	7	43.550		37.920	
Materiële vaste activa	8	32		35	
Actieve belastinglatenties	9	4.977		4.788	
			111.969		107.003
<b>Vlottende activa</b>					
Voorraad vastgoedprojecten	10	21.986		22.579	
Belastingen en sociale premies		21		21	
Overige vorderingen en overlopende activa		295		290	
			22.302		22.890
Liquide middelen	11		379		156
<b>Totale activa</b>			134.650		130.049

## Geconsolideerde balans per 31 december 2014

( EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2014		31.12.2013
<b>Passief</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
	12				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.812		33.812	
Overige reserves		28.675		31.197	
Onverdeeld resultaat		2.747		(2.522)	
			84.850		82.103
<b>Langlopende verplichtingen</b>					
Latente belastingverplichting	13		22.738		21.450
Langlopende hypothecaire lening	14		-		4.050
<b>Kortlopende verplichtingen</b>					
Hypothecaire lening	14	20.623		16.213	
Crediteuren		1.376		865	
Overige schulden en overlopende passiva		5.063		5.368	
			27.062		22.446
<b>Totale passiva</b>			<b>134.650</b>		<b>130.049</b>

# Jaarrekening

## Geconsolideerd overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2014

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
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	-	99	-	-	99
Stand per 31 december 2013	19.616	33.812	31.197	(2.522)	82.103
Stand per 1 januari 2014	19.616	33.812	31.197	(2.522)	82.103
Resultaatbestemming	-	-	(2.522)	2.522	-
Resultaat	-	-	-	2.747	2.747
Stand per 31 december 2014	19.616	33.812	28.675	2.747	84.850

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014

(Volgens de indirecte methode)		2014		2013
<b>(EUR x 1.000)</b>				
Resultaat na belastingen	2.747		(2.522)	
Netto financieringskosten	1.270		957	
Belastingen naar de winst	1.099		(1.870)	
Afschrijvingen	3		3	
Bijzondere waardeverminderingen en herwaarderingen	(6.800)		2.127	
Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen werkkapitaal en voorzieningen		(1.681)		(1.305)
<b>Mutatie werkkapitaal</b>				
(Des)investeringen in voorraad vastgoedprojecten	1.090		202	
Overige activa	(5)		(30)	
Overige passiva	206		4.519	
Veranderingen in werkkapitaal		1.291		4.691
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		(390)		3.386
Betaalde interest	(1.436)		(994)	
		(1.436)		(994)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		(1.826)		2.392
Ontvangen interest	166		136	
(Des)investeringen in materiële vaste activa	-		262	
(Des)investeringen in vastgoedbeleggingen	1.523		348	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		1.689		746
Aflossing rentedragende schulden / rekening couranten	360		(3.124)	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		360		(3.124)
Mutatie geldmiddelen		223		14
Liquide middelen per 1 januari		156		142
Liquide middelen per 31 december		379		156

## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### Algemeen

---

#### *Algemene informatie*

N.V. Bever Holding (de "Vennootschap"), statutair gevestigd in Hilversum, is een vastgoedontwikkelingsmaatschappij die zich richt op vastgoedbeleggingen en (her)ontwikkeling van appartementen, commerciële ruimten en hotels. De projecten zijn ultimo 2014 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 voor boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2014.

### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2014 van kracht zijn geworden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2014 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.

#### - IAS 27 Separate Financial Statements

Deze standaard bevat bepalingen inzake de verwerking en toelichting van separate jaarrekeningen, opgesteld door een investeerder in een gemeenschappelijk arrangement of geassocieerde deelneming, of moeder waarbij de investering is gewaardeerd tegen kostprijs of in overeenstemming met IAS 39;

#### - IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures

De standaard geeft aan hoe de verslaglegging op basis van nettovermogenswaarde bij investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures dient te geschieden;

#### - Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities)

De standaard betreft het salderen van financiële vaste activa en financiële passiva;

#### - Amendments to IAS 36 Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets

De wijzigingen betreffen onder meer het niet langer vermelden van de realiseerbare waarde van elke kasstroomgenererende eenheid waaraan een significant bedrag aan goodwill of immateriële activa met een onbepaalde levensduur is toegewezen alsmede enkele

andere toelichtingsvereisten;

#### - Amendments to IAS 39 Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting

De wijzigingen betreffen de vernieuwingen van derivaten aangewezen als afdekkingsinstrument als gevolg van het overdragen van derivaten aan een centrale tegenpartij. Indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan zal deze overdracht niet leiden tot beëindiging van hedge accounting voor deze derivaten;

#### - IFRS 10 Consolidated Financial Statements

De standaard bevat een nieuwe definitie van zeggenschap die wordt gebruikt om te bepalen welke entiteiten dienen te worden geconsolideerd. Verder beschrijft de standaard de consolidatieprocedures;

#### - IFRS 11 Joint Arrangements

De standaard beschrijft de verantwoording van gezamenlijke arrangementen. Er zijn twee types gezamenlijke arrangementen: gezamenlijke overeenkomsten en joint ventures. De classificering vindt plaats op basis van de structuur van de overeenkomst, de rechtsvorm van een eventueel afzonderlijk vehikel, de contractuele voorwaarden en andere feiten en omstandigheden;

#### - IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities

De standaard bevat toelichtingsvereisten voor alle soorten van belangen in entiteiten, zoals gezamenlijke arrangementen en geassocieerde deelnemingen;

#### - Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27: Investment Entities

## 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:

- Defined Benefit Plans: Employee Contributions (Amendments to IAS 19) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2014);
- 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 (vankracht voor boekjaren beginnend op of na 1 juli 2014);

- IFRIC Interpretation 21 Levies

De EU heeft de interpretatie bekrachtigd in juni 2014, toe te passen voor boekjaren beginnend op of na 17 juni 2014. Bever Holding heeft besloten de interpretatie toe te passen met ingang van het boekjaar 2015. IFRIC 21 verschaft duidelijkheid betreffende in welke omstandigheden een door een overheidsinstantie opgelegde verplichting moet worden opgenomen. De interpretatie kan een beperkt effect hebben op de manier waarop heffingen door overheden gerapporteerd worden in tussentijdse financiële verslaglegging.

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

- Amendments to IAS 1 (Disclosure Initiative) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2016)  
De wijzigingen in deze standaard betreffen eerder verduidelijkingen dan aanpassingen van de toelichtingsvereisten. De wijzigingen betreffen, onder andere, materialiteit, de volgorde van de toelichtingen en waarderingsgrondslagen. De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen een beperkte invloed zullen hebben op de toelichting;
- Amendments to IAS 16 and IAS 38: Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2016)  
De wijzigingen betreffen aanvullende richtlijnen voor de verwerking van acceptabele afschrijvingsmethodes. De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen geen effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap;

- Amendments to IAS 16 and IAS 41: Bearer Plants (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2016)

De wijzigingen betreffen de verwerking van dragende planten in de landbouw. De gewijzigde standaard zal geen effect hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap;

- Amendments to IAS 27 (Equity Method in Separate Financial Statements) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2016)

De wijziging betreft het toestaan om voor de waardering van deelnemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen de equity-methode toe te passen. De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen geen effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap.

- Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2016)

De Vennootschap verwacht dat de aanpassingen geen materieel effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap;

- IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (amendments to IFRS 7) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018)  
De toepassing van deze standaard zou gevolgen kunnen hebben voor de classificatie en waardering van financiële activa en passiva, maar het effect hiervan op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap dient nog nader te worden geanalyseerd;
- Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2016)  
De wijzigingen betreffen het opheffen van conflicterende vereisten met betrekking tot het moment van en het deel van de resultaatrealisatie bij transacties met een joint venture of geassocieerde deelneming. De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen geen effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap;
- Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 (Investment Entities: Applying the Consolidation Exception) (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2016)  
De wijzigingen betreffen de consolidatie van of door een beleggingsentiteit en de toepassing van de equity-methode door een niet-beleggingsentiteit op een beleggingsentiteit. De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen geen effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap;
- Amendments to IFRS 11: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (van kracht voor boekjaren beginnend op af na 1 januari 2016)  
De wijzigingen betreffen de verantwoording van gezamenlijke activiteiten bij aanschaf van een aandeel in de operatie, in het geval de operatie gekwalificeerd kan worden als een 'business'. De Vennootschap verwacht dat de wijzigingen geen effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap;
- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2016)  
Deze standaard is van toepassing voor entiteiten die activiteiten hebben waarvoor de prijzen zijn gereguleerd en die voor het eerst IFRS toepassen. De Vennootschap verwacht dat deze standaard geen effect heeft op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Vennootschap;
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2017)  
Deze standaard bevat richtlijnen voor de verantwoording van omzet van contracten met klanten. Bever Holding dient de eventuele impact op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Vennootschap nog te analyseren.

## 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 schattingonzekerheden 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 verslaggeving

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.

### *Marktwaarde vastgoedbeleggingen en vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling*

Het beste bewijs voor de marktwaarde 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 objec-

ten, residuele waardemethode en contante waardemethode (DCF).

De principale uitgangspunten voor een waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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 marktwaarde 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.

#### *Contantwaardemethode (DCF)*

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat van de plannen zoals deze voor deze locaties in diverse stadia van ontwikkeling zijn. Daarbij is verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch binnen de beschouwingsperiode mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat deze invulling is gerealiseerd. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement op het totale vermogen (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

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

# Jaarrekening

## 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 oppervlak-

tegegevens, plattegrondtekeningen, bouwkosten, onderhoud, gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, verwachte rentes, kapitalisatiefactor, enz. gebruikt.

## Veronderstellingen bij lopende juridische procedures en situatie Staalbankiers.

Onder overige toelichtingen gerechtelijke procedures van de geconsolideerde jaarrekening is een uiteenzetting gegeven van de belangrijkste lopende juridische procedures. Tevens is in de diverse toelichtingen informatie gegeven over de ontstane situatie met Staalbankiers. Indien de uitkomst van deze juridische procedures anders is dan hierin aangegeven en/of Staalbankiers tot uitwinning overgaat door middel van een gedwongen verkoop van het vastgoed kan dit een negatief effect op het bedrijfsresultaat/waardering 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
<b>NEDERLAND</b>										
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 2015 - 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
<b>BELGIE</b>										
Spa	2	DCF	12.5%	N/a	Q1 2016 - Q1 2020	2500-3000	N/a	100-200	20.000 / huur 500	10% - 20%
Knokke-Heist	4	Residueel	N/a	N/a	Q2 2014 - Q1 2017	8500	100-400	100-400	50.000-65.000	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 waardebepaling)

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

**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

**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).

**Registratierechten:** Bij de bepaling van de marktwaarde van de Belgische ontwikkel objecten is ten aanzien van de afslag voor registratierechten het uitgangspunt genomen dat er aan een zogenaamde beroepsverkoper wordt verkocht. Dit betekent dat er met een lagere afslag rekening wordt gehouden dan bij een reguliere koper.

## *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 gehanteerde 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 waarderingsopstellingen opgesteld. Voor het boekjaar 2014 zijn alle posities extern 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 63.

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 convertiebaar 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 63 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 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 ver-

koop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is van belang de verkrijging van het economische eigendom.

### *Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling*

Dit betreft vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging in exploitatie.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd op reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op balansdatum zou kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. De vastgoedbeleggingen zijn getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De 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 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 vermindert 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 kas-genererende 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 markttrent 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, vermindert 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 2014 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.

## 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 2014 geldende nominale belastingtarief van 25% (2013: 25%). Voor de Belgische vennootschappen geldt een tarief van 34%.

## 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

## Overige schulden en overlopende passiva

---

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

## Liquide middelen

---

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

### *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.

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.

## 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 huurincéntives 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 ver-

minderd 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 winst-

berekening volgens de cijfers per 31 december 2014 en de fiscale winstberekening.

## Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

---

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De

ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

# Jaarrekening

## Gesegmenteerde informatie

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

<i>Vastgoedobjecten</i>						
(EUR x 1.000)	2014	2014	2014	2013	2013	2013
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Vastgoedbeleggingen	53.150	10.260	63.410	52.700	11.560	64.260
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	26.870	16.680	43.550	23.880	14.040	37.920
Voorraad vastgoedprojecten	9.760	12.226	21.986	9.740	12.839	22.579
	89.780	39.166	128.946	86.320	38.439	124.759
Investeringen in vastgoedobjecten	196	-	196	123	51	174

<i>Gesegmenteerde informatie activa en passiva</i>				
(EUR x 1.000)	Activa		Passiva	
	2014	2013	2014	2013
Nederland	90.208	86.518	108.999	105.768
België	44.442	43.531	25.651	24.281
Totaal	134.650	130.049	134.650	130.049

<i>Gesegmenteerde informatie winst-en verliesrekening</i>						
(EUR x 1.000)	2014	2014	2014	2013	2013	2013
	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Netto huuropbrengsten	20	-	20	27	42	69
Resultaat verkopen	-	(410)	(410)	-	(50)	(50)
Herwaarderingsresultaat	3.433	2.870	6.303	(831)	(672)	(1.503)
Exploitatiekosten	(215)	(45)	(260)	(16)	-	(16)
Bijzondere waardeverminderingen	(188)	-	(188)	(200)	(1.051)	(1.251)
Terugneming van bijzondere waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	18	667	685	517	110	627
Overige opbrengsten	-	5	5	-	27	27
Lasten			(1.039)			(1.338)
Nettofinancieringskosten			(1.270)			(957)
Bedrijfsresultaat			3.846			(4.392)
Belastingen			(1.099)			1.870
Resultaat na belastingen			2.747			(2.522)

## 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)	2014	2013
Salariskosten	168	196
Sociale lasten	10	9
Pensioenlasten	-	-
	178	205

Over het verslagjaar 2014 bestaat er voor directie en personeel geen pensioenregeling.

### 3. Overige algemene kosten

(EUR x 1.000)	2014	2013
Advieskosten	90	59
Overige algemene kosten	768	1.071
	858	1.130

# Jaarrekening

## Honoraria accountantsorganisatie:

Het totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden van de externe accountant

en de accountantsorganisatie bedraagt EUR 52.000. Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

(EUR x 1.000)	2014 Deloitte Accountants	2014 Overig Deloitte Netwerk	2014 Totaal	2013 Deloitte Accountants	2013 Overig Deloitte Netwerk	2013 Totaal
Controle van de jaarrekening	52	-	52	51	-	51
Anderere controleopdrachten	-	-	-	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-	-	-	-
Anderere niet-controlediensten	-	-	-	-	-	-
	52	-	52	51	-	51

## 4. Netto financieringskosten

(EUR x 1.000)	2014	2013
Financiële opbrengsten:		
Overigere financiële opbrengsten	166	136
Totale financiële opbrengsten	166	136
Financiële kosten:		
Rentedragende leningen en kredieten	(1.436)	(1.093)
Totaal netto financieringskosten	(1.270)	(957)

## 5. Belastingen

(EUR x 1.000)	2014	2013
<b>De post belastingen is als volgt samengesteld:</b>		
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	-	-
Dotatie/onttrekkingen latente belastingverplichtingen	(1.288)	1.833
Dotatie/onttrekkingen latente belastingvorderingen	189	37
	(1.099)	1.870
<b>Aansluiting effectief belastingtarief:</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Resultaat voor belastingen	3.846	(4.392)
Belastingdruk	(1.099)	1.870
Effectief tarief	29%	43%
<b>De effectieve belastingdruk is als volgt tot stand gekomen:</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Resultaat voor belastingen	3.846	(4.392)
Belastingdruk 25%	(961)	1.098
Aanpassing belastingtarief Nederland	-	-
Effect niet eerder geactiveerde verliescompensatie	-	415
Overige correcties	-	159
Afwijkend belastingtarief buitenlandse activiteiten	(138)	198
Niet verrekenbare verliezen	-	-
Effectieve belastingdruk	(1.099)	1.870

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

## 6. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2014	2013
Stand per 1 januari	64.260	65.060
Mutaties als gevolg van herwaardering	680	(851)
Investerings direct vastgoed	-	51
Desinvesteringen	(1.530)	-
Waarde per 31 december	63.410	64.260

# Jaarrekening

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 getaxeed, 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)	2014	2013
Stand per 1 januari	37.920	38.971
Mutaties als gevolg van herwaardering	5.623	(652)
Investeringen	7	11
Desinvesteringen	-	(410)
Waarde per 31 december	43.550	37.920

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

Vastgoed met een waarde van EUR 27 miljoen dient tot zekerheid van verkregen geldleningen.

Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd op reële waarde.

## 8. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	35	300
Investeringen	-	10
Desinvesteringen	-	(272)
Afschrijvingen	(3)	(3)
Boekwaarde per 31 december	32	35
Aanschafwaarde per 31 december	96	96
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	(64)	(61)
Boekwaarde per 31 december	32	35
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%



## 9. Actieve belastinglatenties

(EUR x 1.000)	2014	2013
Stand per 1 januari	4.788	4.751
Mutaties gedurende het jaar	189	37
Mutatie in gesaldeerde bedragen	-	-
Stand per 31 december	4.977	4.788

De actieve belastinglatenties bestaan uit de verrekenbare verliezen in België. De geactiveerde verliezen zijn gewaardeerd tegen het nominale tarief in het desbetreffende land, het tarief in België is 34 procent. De aangifte vennootschapsbelasting zijn voor de Belgische vennootschappen tot en met 2014 ingediend. De aanslagen vennootschaps-

belasting voor de Nederlandse vennootschappen 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 latencies benut zullen worden.

## 10. Voorraad vastgoedprojecten

(EUR x 1.000)	2014	2013
Stand per 1 januari	22.579	23.405
Investerings	190	113
Desinvesteringen	(1.280)	(315)
Mutaties als gevolg van bijzondere waardevermindering	(188)	(1.251)
Terugneming van bijzondere waardevermindering	685	627
Waarde per 31 december	21.986	22.579

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 ver-

antwoording van een bijzondere waardevermindering van EUR 188 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 685 duizend vanwege object gerelateerde ontwikkelingen en toegenomen belangstelling uit de markt.

Van de voorraad vastgoedprojecten staan per ultimo 2014 vijf objecten tegen lagere marktwaarde voor een gezamenlijke boekwaarde van EUR 14 miljoen.

Vastgoed met EUR 7 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 43 miljoen.

## 13. Latente belastingverplichting

(EUR x 1.000)	2014	2013
Stand per 1 januari	21.450	23.283
Mutaties als gevolg van vrijval/toename voorziening	1.288	(1.833)
Stand per 31 december	22.738	21.450

De latente belastingverplichtingen hebben voornamelijk betrekking op verschillen tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling en voorraad vastgoedprojecten. Daarnaast heeft de Nederlandse actieve belastinglatentie betrekking op compensabele verliezen, gesaldeerd met bovengenoemde passieve latente belastingen.

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

De mutaties als gevolg van de toename van de voorzie-

ning betreffen de mutatie als gevolg van de fiscale en commerciële waardeveranderingen van het vastgoed.

De Nederlandse actieve belastinglatenties zijn 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.

Onderstaande tabel geeft de opbouw weer van de belastinglatenties:

(EUR x 1.000) Land	Soort post	Actieve belastinglatentie	Passieve belastinglatentie
<b>2013</b>			
België	Verrekenbare verliezen	4,788	-
Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(511)
België	Verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	7,231
Nederland	Verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	14,731
		4,788	21,450
<b>2014</b>			
België	Verrekenbare verliezen	4,977	-
Nederland	Verrekenbare verliezen	-	(763)
België	Verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	7,941
Nederland	Verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed	-	15,560
		4,977	22,738

## 14. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	Stand 31.12.2014	Aflossings- verplichtin- gen in 2015
Lening 1	2,714%, Euribor verhoogd met opslag	4.050	4.050
Lening 2	4,17%, Euribor verhoogd met opslag	16.573	16.573
		20.623	20.623

Gedurende het jaar 2014 heeft Staalbankiers N.V. ("Staalbankiers"), de lening van EUR 4,05 miljoen en de kredietfaciliteiten (netto per 31 december 2014 EUR 16.573 duizend) opgezegd en directe terugbetaling geëist. De totale netto vordering op Bever Holding per 31 december 2014 bedraagt EUR 20.623 duizend. De lening en faciliteiten hebben een eerste hypotheekrecht van EUR 19,550 op diverse objecten uit de Nederlandse portefeuille. Op een later moment in 2014 heeft Staalbankiers, aanvullend op de eerder gegeven eerste hypotheekrecht, conservatoir beslag gelegd op bijna de gehele Nederlandse portefeuille van Bever Holding voor een bedrag van EUR 18.385.171.

Bever Holding heeft zich gesteld in deze procedures, maar blijft zich inspannen dit geschil in de minne te regelen. Hiervoor zijn al geruime tijd gesprekken gevoerd met Staalbankiers. Doelstelling is om de verstrekte financiering tijdelijk te continueren, zodat Bever Holding in staat wordt gesteld eventuele verkopen te realiseren of herfi-

nanciering te bewerkstelligen om zo de financiering van Staalbankiers N.V. terug te betalen. Gedurende het boekjaar 2015 is een additioneel hypotheek recht verstrekt op een Nederland object van EUR 2,5 miljoen.

Om de zekerheidsrechten van Staalbankiers te vergroten is de wens uitgesproken door Staalbankiers om over te gaan tot een zogenaamde paraplu hypotheek, waarbij door het verstrekken van additionele hypothecaire zekerheden op de gehele Nederlandse portefeuille, naast eventueel reeds eerder verstrekte hypothecaire zekerheden, de zekerhedenrechten van Staalbankiers verder worden geformaliseerd en daarmee het conservatoir beslag kan worden teruggetrokken.

Per 31 december 2014 heeft Staalbankiers voor een bedrag van circa EUR 71 duizend aan juridische kosten inrekening gebracht en van de kredietfaciliteiten afgetrokken. In 2015 is daar nog een bedrag van EUR 115 duizend aan toegevoegd voor juridische kosten en taxatiekosten.

## 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 2014 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 krediet-risico 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 2014.

## 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 vol-

doende 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.

De ontstane situatie met Staalbankiers kan mogelijk leiden tot de verwachting dat Bever Holding niet in staat zal zijn over voldoende liquide middelen te beschikken of aan te trekken om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. De directie is van mening dat mede gezien de richting van de besprekingen met Staalbankiers er op middellange termijn een oplossing zal worden gerealiseerd dan wel dat het niet bezwaarde vastgoed in België voldoende mogelijkheden geeft om additionele liquiditeiten te realiseren door middel van verkoop of het aantrekken van hypothecaire financiering.

## B. Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages:

(EUR x 1.000)	Contract-herziening	Rente - herziening	Rente-percentage
2014 t/m 2016	20.623	20.623	3,88% *
2017	-	-	-
Overige kortlopende schulden	6.439	N/A	N/A
	27.062		

\* Het betreft hier een gewogen gemiddelde rente.

# Jaarrekening

De onderstaande tabel verschaft details over de Groeps lopende contractuele vervaldatum 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 2014. De contractuele vervaldatum zijn gesteld op basis van de eerste datum waarop de Groep verplicht kan worden gesteld om de financiële verplichting (deels) terug te betalen.

31-12-2013	Balanswaarde	Rentepercentage	Contractuele kasstromen		
			Minder dan 1 jaar	1 tot 5 jaar	Meer dan 5 jaar
Rentedragende leningen (vast)	460	3,23%	475	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	19.803	3,75%	16.344	4.501	-
Overige schulden	6.233	-	6.233	-	-
Totaal	26.496		23.052	4.501	-
<b>31-12-2014</b>					
Rentedragende leningen (vast)	-	-	-	-	-
Rentedragende leningen (variabel)	20.623	3,88%	20.623	-	-
Overige schulden	6.439	-	6.439	-	-
Totaal	27.062		27.062	-	-

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.

Deze bepaling van de marktwaarde is gebaseerd op een level 3 methode. Voor het bepalen van de marktwaarde van de hypothecaire financiering is geen uit-

gebreid model gebruikt. De directie heeft als uitgangspunt genomen dat de financiering op korte termijn moet worden terugbetaald en dat afdoende zekerheid is gegeven/genomen door de financier. Deze uitgangspunten hebben de directie doen besluiten te veronderstellen dat de marktwaarde gelijk is aan de nominale waarde.

## 16. Belastingen

De in de Vennootschap verantwoorde vennootschapsbelasting betreft de mutaties in de actieve belasting-laten-

ties 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)	2014	2013
Minder dan één jaar	20	69
Totaal	20	69

## Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

(EUR x 1.000)	2014	2013
Liquide middelen per 1 januari	156	142
Balansmutatie geldmiddelen in de periode 1 januari t/m 31 december	223	14
Liquide middelen per 31 december	379	156

## Overige toelichtingen

### Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers op "full time" basis dat gedurende 2014 werkzaam was bij de Vennootschap bedroeg 1(2013:1).

### Gebeurtenissen na balansdatum

Als gevolg van de ontstane situatie met Staalbankiers, waaronder de conservatoire beslaglegging op diverse objecten uit de Nederlandse portefeuille, voert Bever Holding intensief overleg met haar financier om de verstrekte financiering tijdelijk te continueren door het verstrekken van additionele hypothecaire zekerheden. Hierover is een additionele toelichting opgenomen in toe-

lichting 14 Hypothecaire leningen.

Op de datum van het opstellen van deze jaarrekening is er nog geen formele overeenkomst tussen de partijen. Gedurende het boekjaar 2015 is een additioneel hypotheek recht verstrekt op een Nederland object van EUR 2,5 miljoen.

### 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

### *Gemeente Noordwijk*

Er lopen een aantal kleinere juridische geschillen, welke 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 uitvoeren van herstelwerkzaamheden en/of slopen van voormelde objecten om zo te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Inmiddels heeft de sloop plaatsgevonden en is een procedure gestart tegen de opgelegde dwangsommen. Er zijn dwangsommen door de Gemeente Noordwijk opgelegd aan Bever Holding voor een bedrag

van EUR 560.000. Deze bedragen zijn ten delen ten laste van exploitatie kosten in de winst- en verliesrekening gebracht en voor een deel op projecten geactiveerd op de balans. Om betaling af te dwingen heeft de Gemeente Noordwijk op een drietal objecten executoriaal/conservatoir beslag gelegd voor een bedrag van EUR 756.260.

### *Staalbankiers*

Voor de status van de financieringen van Staalbankiers, procedures en eventuele beslagen en zekerheidsrechten in verband met deze financieringen verwijzen we naar toelichting 14 Hypothecaire leningen.

## Werkkapitaal

Per ultimo 2014 bedroegen de liquiditeiten van Bever Holding circa EUR 379 duizend. Daarnaast dient in 2014 voor een bedrag van ca. EUR

20,6 miljoen aan leningen te worden afgelost. Bever Holding verwacht deze leningen gedurende het jaar te herfinancieren danwel af te lossen.

# 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 2014

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 bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 14,5 miljoen. Voor deze borgstelling zijn geen zekerheden verstrekt door de Vennootschap.

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 2014 heeft de heer R. van de Putte per saldo een vordering van EUR 4.555 duizend op Bever Holding uit hoofde van verstrekte geldleningen. Op deze vordering die bestaat uit diverse positie zijn verschillende rente tarieven van toepassing.

Mevrouw C.F.M. Rijs, aandeelhouder van Bever voor een percentage van 11,43%, heeft in het kader van een door Bonavella opgenomen bancaire krediet een borgstelling afgegeven voor een bedrag van circa EUR 4,5 miljoen. 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 2014	Toegekend aan W & V 2013
	31/12/14	31/12/13	Rente 2014	31/12/14	31/12/13	Rente 2014		
R. van de Putte	-	-	-	4.555	4.896	(469)	(469)	(150)

## Beloning van de Raad van Commissarissen

(in hele euro's)	2014	2013
	W.J. Simon	35.000
	35.000	35.000

## Aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Aandelenbezit Ultimo 2014	Aandelenbezit Ultimo 2013
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
W.J. Simon	-	-

## 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 2015.

De aandeelhoudersvergadering heeft het recht de jaarrekening te wijzigen.

# Jaarrekening

## Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans

Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

# Jaarrekening

## Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2014		31.12.2013
<b>Actief</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Vastgoedbeleggingen	1	8.770		10.380	
Materiële vaste activa	2	25		25	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	38.029		35.985	
			46.824		46.390
<b>Vlottende activa</b>					
Voorraad vastgoedprojecten	4	2.770		2.770	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	5	118.202		113.496	
Belastingen		18		18	
Vorderingen op gerelateerde partijen		1.732		960	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	120		46	
			122.842		117.290
Liquide middelen	7		182		5.505
<b>Totale activa</b>			<b>169.848</b>		<b>169.185</b>

## Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(EUR x 1.000) (voor resultaatbestemming)	Toelichting		31.12.2014		31.12.2013
<b>Passief</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
Geplaatst kapitaal	8	19.616		19.616	
Agioreserve	9	33.812		33.812	
Wettelijke reserves	10	43.775		40.061	
Algemene reserve	11	(15.100)		(8.864)	
Onverdeeld resultaat		2.747		(2.522)	
			84.850		82.103
<b>Vorzieningen</b>	12		310		997
<b>Kortlopende schulden</b>					
Hypothecaire leningen	13	11.361		15.753	
Crediteuren		506		276	
Rekening-courant groepsmaatschappijen	14	72.700		69.909	
Belastingen		10		15	
Overige schulden en overlopende passiva		111		132	
			84.688		86.085
<b>Totale passiva</b>			169.848		169.185

# Jaarrekening

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

(EUR x 1.000)	2014	2013
Resultaat uit deelnemingen na belasting	2.038	(4.222)
Overige baten en lasten na belasting	709	1.700
Resultaat na belastingen	2.747	(2.522)

## Enkelvoudig overzicht mutaties in het eigen vermogen over 2014

(EUR x 1.000)	Geplaatst kapitaal	Agio-reserve	Algemene reserve	Herwaarderings-reserve vastgoed	Reserve deelnemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2014	19.616	33.812	(8.864)	2.018	38.043	(2.522)	82.103
Resultaatbestemming	-	-	(2.522)	-	-	2.522	-
Mutaties wettelijke reserve	-	-	(3.714)	(1.118)	4.832	-	-
Resultaat	-	-	-	-	-	2.747	2.747
Stand per 31 december 2014	19.616	33.812	(15.100)	900	42.875	2.747	84.850

## Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

---

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld op basis van Titel 9 Boek 2 BW, waarbij gebruik wordt gemaakt van de in artikel 2:362 lid 8 BW opgenomen optie om de waarderingsgrondslagen toe te passen die ook in de geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het

resultaat alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hier niet anders wordt vermeld.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 2:402 BW vermeldt de enkelvoudige winst- en verliesrekening slechts afzonderlijk het resultaat uit deelnemingen na belastingen alsmede overige resultaten na belastingen.

### Financiële vaste activa

---

Deelnemingen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde, waarbij de waarderingsgrondslagen worden toegepast die ook in de geconsolideerde jaarrekening zijn toegepast. Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden afgeboekt tot nul. Wanneer de Vennootschap geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming,

wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de Vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

### Resultaat deelnemingen

---

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt het aan de Vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen opge-

nomen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Bever Holding geldende grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

### 1. Vastgoedbeleggingen

(EUR x 1.000)	2014	2013
Waarde per 1 januari	10.380	11.730
Desinvesteringen	-	-
Mutaties als gevolg herwaardering	(1.610)	(1.350)
Waarde per 31 december	8.770	10.380

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

### 2. Materiële vaste activa

(EUR x 1.000)	Andere vaste bedrijfsmiddelen	
	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	25	70
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	(45)
Afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	25	25
Aanschafwaarde per 31 december	25	25
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	-	-
Boekwaarde per 31 december	25	25
Afschrijvingspercentage	0-50%	0-50%

### 3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2014	2013
Stand per 1 januari	35.985	35.337
Aankopen	-	-
Overige mutaties	6	4.870
Resultaat	2.038	(4.222)
Stand per 31 december	38.029	35.985



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)	2014	2013
Waarde per 1 januari	2.770	2.150
Investerings	188	103
Mutaties als gevolg bijzondere waardevermindering	(188)	517
Waarde per 31 december	2.770	2.770

#### 5. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2014	2013
Groepsmaatschappijen	118.202	113.496

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 rente-

compensatie 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 aandelen geplaatst en volgestort. De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt EUR 4,79.

(EUR x 1.000)	2014	2013
Stand per 1 januari	19.616	19.616
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	19.616	19.616

## 9. Agioreserve

---

(EUR x 1.000)	2014	2013
Stand per 1 januari	33.812	33.713
Mutaties	-	99
Stand per 31 december	33.812	33.812

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

<b>Aantal aandelen</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Stand per 1 januari	-	61.911
Mutaties	-	(61.911)
Stand per 31 december	-	-

## 10. Wettelijke reserves

<b>Herwaardering vastgoed</b> <b>(EUR x 1.000)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Stand per 1 januari	2.018	3.031
Mutaties	(1.118)	(1.013)
Stand per 31 december	900	2.018

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

<b>Reserve deelnemingen</b> <b>(EUR x 1.000)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Stand per 1 januari	38.043	38.860
Mutaties	4.832	(817)
Stand per 31 december	42.875	38.043

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

## 11. Algemene reserve

(EUR x 1.000)	2014	2013
Stand per 1 januari	(8.864)	(7.589)
Resultaatbestemming	(2.522)	(3.105)
Mutatie wettelijke reserve	(3.714)	1.830
Stand per 31 december	(15.100)	(8.864)

## 12. Voorzieningen

(EUR x 1.000)	2014	2013
Voorziening latente belastingverplichtingen vastgoed	310	997

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(EUR x 1.000)	2014
Stand per 1 januari	997
Mutatie voorziening latente belastingen vastgoed	(687)
Stand per 31 december	310

## 13. Hypothecaire leningen

(EUR x 1.000) Lening	Rente	2014	2013
Variabel	4,17%, Euribor verhoogd met 2%	11.361	15.753

Tot zekerheid voor de nakoming van deze financieringen is ten behoeve van de kredietverschaffers een 1e hypothecaire inschrijving gegeven. Voor de status van de financieringen van Staalbankiers, procedures en

eventuele beslagen en zekerheidsrechten in verband met deze financieringen verwijzen we naar toelichting 14 Hypothecaire leningen.

## 14. Rekening-courant groepsmaatschappijen

(EUR x 1.000)	2014	2013
Groepsmaatschappijen	72.700	69.909

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.

## Overige toelichtingen en ondertekening jaarrekening

### **Personeel**

---

Het aantal personeelsleden dat de Vennootschap gedurende de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014 in dienst had bedroeg 1 fte.

### **Ondertekening van de jaarrekening**

---

*Wassenaar, 30 april 2015*

**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 2013

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, gehouden op 27 juni 2014, is besloten om het negatieve resultaat over 2013 ten laste van de algemene reserve te brengen.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2014

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

### Meldingen in het kader van de Wet melding zeggenschap

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

	Aandelen rechtstreeks	Aandelen middellijk	Percentage
R. van de Putte	2.124.107	9.457.182	67,90%
C.F.M. Rijs	1.949.933		11,43%
E.A. van den Brandhof		698.071	4,09%
Stichting Driegracht	656.477		3,85%
Stichting Schakel	841.595		4,93%
Stichting Beheer Zeewijk	574.102		3,37%

### Gebeurtenissen na balansdatum

Als gevolg van de ontstane situatie met Staal Bankiers N.V., waaronder gelegde conservatoir beslag op divers nederlands vastgoed en de aanzegging tot executoriale verkoop van het project Iveckte te Wassenaar, voert Bever

Holding intensief overleg met haar financier om de verstrekte financiering tijdelijk te continueren door het verstreken van hypothecaire zekerheden.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### Aan: de aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van N.V. Bever Holding

Verklaring over de jaarrekening 2014

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2014 van N.V. Bever Holding te Hilversum gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding op 31 december 2014 en van het resultaat en de kasstromen over 2014 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 BW
- geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Bever Holding op 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde balans per 31 december 2014;

de volgende overzichten over 2014:

2. de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaal resultaat, het geconsolideerde overzicht mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht; en
3. de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

1. de enkelvoudige balans per 31 december 2014;
2. de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014; en
3. de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van N.V. Bever Holding zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 2,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het Eigen Vermogen.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de Raad van Commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 125.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

#### Reikwijdte van de groepscontrole

N.V. Bever Holding staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van N.V. Bever Holding.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen.

Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij alle groepsonderdelen geselecteerd.



De groepscontrole heeft zich op alle onderdelen gericht. Bij alle onderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben geen gebruik gemaakt van andere accountants. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

### *De waardering van het vastgoed*

Vastgoed maakt een belangrijk deel uit van het balanstotaal. De Vastgoedbeleggingen en Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De Voorraad vastgoedprojecten worden gewaardeerd tegen kostprijs of kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Voor alle categorieën vastgoed heeft er een waardering plaatsgevonden.

De waardering van het vastgoed bevat een inherente schattingonzekerheid.

Wij hebben de waarde van het vastgoed geverifieerd aan de hand van onderliggende externe taxatierapporten en de gebruikte aannames aangesloten met de financiële administratie voor zover mogelijk. Het door de taxateurs gehanteerde 'Fair Value' waarde begrip hebben wij getoetst aan de hand van IAS 40. Tevens hebben wij de relevante factoren die van invloed zijn op de taxatiewaarde van een object kritisch beoordeeld en besproken met de externe taxateurs en de verantwoordelijke functionaris van de onderneming. Aanvullend hebben wij een

selectie van het vastgoed door interne vastgoedexperts laten beoordelen.

### **Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW en voor het opstellen van het verslag van de directie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle fouten en fraude ontdekken.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieelbelang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de Raad van Commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de Raad van Commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

#### **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

#### *Verklaring betreffende het verslag van de directie en de overige gegevens*

Wij vermelden op basis van de wettelijke verplichtingen onder Titel 9 Boek 2 BW (betreffende onze verantwoordelijkheid om te rapporteren over het jaarverslag en de overige gegevens):

- dat wij geen tekortkomingen hebben geconstateerd naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de door Titel 9 Boek 2 BW vereiste overige gegevens zijn toegevoegd;
- dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

#### **Benoeming**

Wij zijn door de Raad van Commissarissen op 19 april 2002 benoemd als accountant van N.V. Bever Holding vanaf de controle van het boekjaar 2002 en zijn sinds die datum tot op heden de externe accountant.

Amsterdam 30 april, 2015

**Deloitte Accountants B.V.**

*Was getekend: Drs. J. Holland RA*



# Vastgoedportefeuille

*De 31 objecten in de portefeuille van Bever Holding zijn voor het merendeel in het westen van Nederland en België gesitueerd en bestaan grotendeels (voor 50%) 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. 1.500 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.*

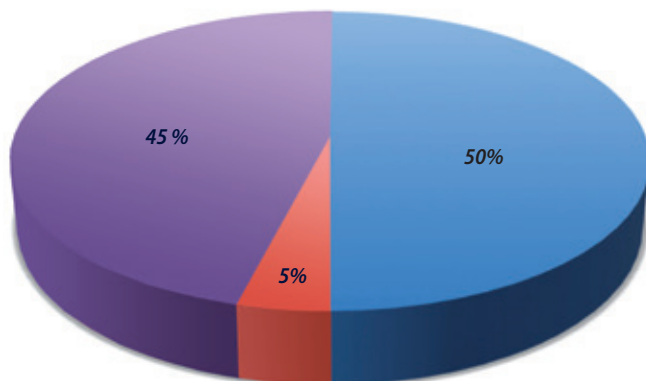
## Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Bever Holding bestaat uit 31 objecten, merendeels in het westen van Nederland en België gesitueerd. De portefeuille voorziet in de realisatie van vastgoed in vrijwel alle mogelijke sectoren:

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

De benodigde tijd om tot realisatie van de objecten te komen varieert per project: er zijn projecten waar direct mee zou kunnen worden begonnen en projecten die verder uitontwikkeld dienen te worden. Met name een tweetal grotere grondposities in Hillegom (NL) en Grobbendonk (BE) vallen in deze laatste categorie en zijn mede daarom niet nader gedefinieerd.

In het “overzicht van de vastgoedportefeuille” is per object de status aangegeven.



*Het ontwikkelingsvolume in de portefeuille bedraagt ruim 120.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak, verdeeld over woningbouw (50%), hotels (45%) en winkels (5%). Daarnaast maken ca. 1.500 ondergrondse parkeerplaatsen deel uit van de diverse projecten.*

## 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. 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 29. Inmiddels hebben vrijwel alle voorontwerp bestemmingsplannen ter inzage gelegen en zijn de resultaten van de inspraak verwerkt in ontwerpbestemmingsplannen.

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 het bestemmingsplan "Zeewaardig" vastgesteld. Op 10 december 2013 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake een schorsingsverzoek om een voorlopige voorziening. Het verzoek om schorsing is afgewezen en het bestemmingsplan is daarmee in werking getreden. Naar aanleiding van die uitspraak is in de openbare Raadsvergadering van 18 december 2014 het Erratum ten behoeve van het geconsolideerde bestemmingsplan bekendgemaakt en vastgesteld.



*Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig.*



Locaties van Bever Holding in Noordwijk aan Zee gemarkeerd.

# Vastgoedportefeuille





MASTERPLAN NOORDWIJK AAN ZEE - LEON KRIER/ARCAS GROEP 2002



*Impressie Palaceplein gezien vanuit zee*



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.

*Voorstel bebouwing Zeereep*



MASTERPLAN NOORDWIJK AAN ZEE - LEON KRIER/ARCAS GROEP



*Vuurtorenplein gezien vanaf de Koningin Wilhelmina Boulevard*



## Palaceplein / Gat van Palace

Belangrijkste lokatie in velerlei opzicht is het gebied Palaceplein/Gat van Palace.

Naast het terrein "Gat van Palace" dat gelegen is aan de Kon. Wilhelminaboulevard 3 ligt het gemeentelijk parkeerterrein, Palaceplein.

In 1995 is op de lokatie "Gat van Palace" voor het bouwplan Sea Palace een bouwvergunning verleend voor de realisatie van 35 appartementen en uitgebreide horeca- en winkelfaciliteiten.

In deze planontwikkeling was er een grondruil overeengekomen met de gemeente Noordwijk waardoor de oorspronkelijke lokatie van het bouwplan enigszins richting Huis ter Duin-complex zou opschuiven en bovendien direct aan zee zou komen te liggen. Deze grondruil is nog niet uitgewerkt mede door de toenmalige problemen met de kustwering. Bovendien was aan de bouwvergunning Sea Palace een overeen-



komst verbonden waarbij onder meer de levering van extra grond van ca. 1000 m<sup>2</sup> terrassen is verbonden. Inmiddels heeft de gemeente de bouwvergunning voor Sea Palace ingetrokken.

Het nieuwe onherroepelijke bestemmingsplan biedt Bever thans mogelijkheid van een bouwvolume met een bouwhoogte van 29 meter en volledige (100%) bebouwing van het bouwvlak. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een afwijking van 10% overschrijding op het bestemmingsplan toe te staan. De verruiming van de regelgeving van het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt mogelijkheden tot een uitbreiding naar een 3-laags parkeergarage.



"BEELDKWALITEITPLAN NOORDWIJK AAN ZEE",  
SOETERS, VAN ELDONCK, PONEC, 2005

1

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Noordwijk  
Kon. Wilhelminaboulevard 3  
25 a 30 ca  
Bouwgrond  
Binnen het bestemmingsplan zijn 18.000 m<sup>2</sup> BVO  
bovengronds realiseerbaar over 9 bouwlagen



## 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 was de verleende bouwvergunning 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 ondertussen de verleende bouwvergunning ingetrokken, terwijl Bever echter in een vergevorderd stadium van onderhandeling was om opnieuw opdracht tot de bouw te verstrekken. Om te komen tot de opdrachtverlening was de aanwezigheid van een bouwvergunning en de volle medewerking van de gemeente Noordwijk juist essentieel. Binnen het nieuwe bestemmingsplan "Zeewaardig" is een bouwhoogte van 24 meter en 100% bezetting van het terrein toegestaan. Het perceel biedt de mogelijkheid tot een uitbreiding van een parkeergarage. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een afwijking van 10% overschrijding op het bestemmingsplan toe te staan.

2	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Parallelboulevard 7
	Kad. oppervlak	5a 20ca
	Status	Bouwgrond
	Programma	Binnen het bestemmingsplan zijn 3.640 m2 BVO bovengronds realiseerbaar over 7 bouwlagen





## Vuurtorenplein

De onder regie van supervisor Sjoerd Soeters in 2009 vervaardigde stedenbouwkundige, modellen voor het Vuurtorenplein, welke aan de basis hebben gestaan van de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig, zullen in overleg met de gemeente Noordwijk nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

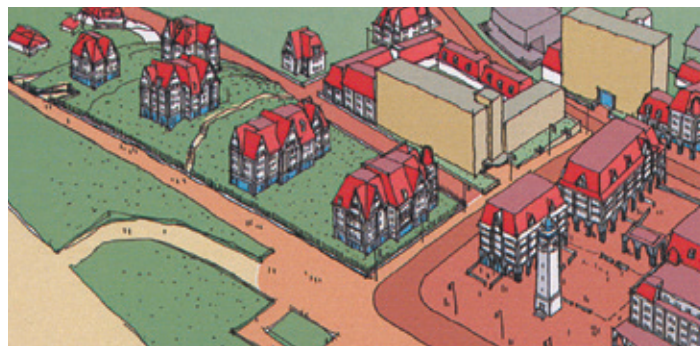
Bever heeft op verzoek van het Gemeentebestuur het merendeel van haar winkelunits in de huidige bebouwing op het Vuurtorenplein jarenlang (vanaf 2005) gratis ter beschikking gesteld aan Noordwijkse kunstenaars, welke situatie inmiddels is beëindigd.

Binnen de richtlijnen van supervisor Sjoerd Soeters en de gemeente Noordwijk moet het Vuurtorenplein duidelijk een functioneel einde worden van de Koningin Wilhelminaboulevard. Het is een schakel tussen de Koningin Wilhelminaboulevard, de Noorduinen, het Wantveld en de Quarles van Uffordstraat.

Het Vuurtorenplein is een landmark bij het benaderen van het toeristisch kerngebied.



Vuurtorenplein en Zeereep gezien vanaf de KW Boulevard



"Stedenbouwkundige modellen voor projecten rondom het Vuurtorenplein"

3	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Vuurtorenplein 1-41/KW Boulevard 35
	Kad. oppervlak	5a 65ca / 3a 48ca, totaal 9a 13ca
	Status	bestaande winkelunits/restaurant
	Programma	Binnen de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig zijn circa 4.000 m <sup>2</sup> BVO bovengronds realiseerbaar over 6 bouwlagen



## Zeereep 1-4/ Bosweg 5

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 Vuurtorenplein een betere uitstraling krijgt.

Tijdens de stedenbouwkundige verkenning onder regie van supervisor Sjoerd Soeters zijn verschillende modellen onderzocht en werd de bebouwing van het gebied tussen de Zeereep en de Bosweg onderstreept.

Binnen de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig en naar het model van Soeters zijn richtlijnen van de nieuwe bebouwing bepaald aan de hand van diverse impressies.

De gebouwen langs de Zeereep zijn 4 tot 6 lagen hoog inclusief een dubbele kap.

## Bosweg 6

Op basis van de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig en naar het model van Soeters zijn richtlijnen van de nieuwe bebouwing bepaald aan de hand van diverse impressies.



4,5,6,7

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Noordwijk  
Zeereep 1,2,3,4 / Bosweg 5  
77a 21ca  
bestaande bebouwing op verzoek gemeente bestuur gesloopt  
Binnen de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig zijn circa 10.743 m<sup>2</sup> BVO bovengronds realiseerbaar over 4 tot 6 bouwlagen

8

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Noordwijk  
Bosweg 6  
10a 62ca  
bebouwing gesloopt op verzoek gemeentebestuur  
1.270 m<sup>2</sup> BVO bovengronds te realiseren

# Vastgoedportefeuille

## Zeereep 11

Na de sloop van de voormalige villa aan de noordelijke kant van de Zeereep bestaat binnen het vigerende bestemmingsplan "Zeewaardig" de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwbouw villa. Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels: 16 meter maximale diepte bij 12 meter breedte met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

9	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Zeereep 11
	Kad. oppervlak	15a 85ca
	Status	bestaande villa
	Programma	576 m <sup>2</sup> BVO bovengronds realiseerbaar over 3 bouwlagen



## Northgodreef 200

Thans betreft de bestemming op deze locatie sport, manege met inbegrip van ondergeschikte horeca en wonen. Voor de herontwikkeling van het perceel zijn diverse mogelijkheden, woongelegenheden, hotel of serviceflats hierbij niet uitgesloten. Het terrein is gelegen aan één van de grootste open duingebieden aan de Nederlandse kust. De Amsterdamse Waterleidingduinen (AWD) liggen ten noorden van Noordwijk en lopen tot het zuiden van Zandvoort.

Met 3400 hectare (34 km<sup>2</sup>) vormen de Amsterdamse Waterleidingduinen één van de grootste aaneengesloten natuurgebieden aan de Nederlandse kust.



10	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Northgodreef 200
	Kad. oppervlak	24a 99ca
	Status	voormalige manege
	Programma	Nader te bepalen

## Schoolstraat 40a

De bouwvergunning voor de herhuisvesting van de Noordwijkse Reddingsbrigade (NRB), verbonden met de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij (KRNM) 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.

Bij uitblijven van enige samenwerking met de Gemeente en de Noordwijkse Reddingsbrigade is het de visie van Bever een kleinschalig gebouw te ontwikkelen met woonentiteiten met een bedrijfsruimte op de begane grond.



*Ontwerp nieuwbouw Noordwijkse Reddings Brigade*

11	Lokatie	Noordwijk
	Adres	Schoolstraat 40a
	Kad. oppervlak	4a 95ca
	Status	bouwplan ten behoeve van Noordwijkse Reddingsbrigade
	Programma	1.356 m <sup>2</sup> BVO bovengronds te realiseren over 3 bouwlagen

## Hillegom

De gemeente Hillegom gaat een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied opstellen. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is de gemeente Hillegom overgegaan om de te verwachten particuliere ontwikkelingen in beeld te brengen. Reeds geruime tijd bestaan er plannen over de Noordelijke Ontsluiting Greenport. Het besluit over de tracékeuze van de NOG, welke bij de provincie ligt, werd nog niet genomen. In het verleden is voor de lokatie een exploitatieovereenkomst afgesloten met de gemeente Hillegom om te komen tot ontwikkeling van 479 recreatie woningen. De gemeente Hillegom wil daarom Bever graag betrekken bij deze inventarisatie waarbij Bever zal streven om opnieuw te komen tot ontwikkeling. Ten behoeve van de aanleg van een fietspad tussen Hillegom en Bennebroek werd door de gemeente een strook grond van Bever onteigend. De aangeboden compensatie verhoudt zich niet tot de feitelijke waarde, hieromtrent loopt thans nog een procedure.



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

12	Lokatie Adres Kad. oppervlak Status Programma	Hillegom Oosteinderlaan/Winterrustlaan ca. 37 ha 60a 49ca gras- en cultuurland nader te bepalen
----	---	---





## Wassenaar / Landgoed Ivecké

Van de buitenplaats Backershagen werd in 1910 een gedeelte afgesplitst, dat vervolgens in grote kavels werd verdeeld. A.F.J. van Hattum, getrouwd met Leoni Hubertina Anna Maria van Zweden, liet hier het landhuis Ivecké bouwen naar een ontwerp van G.J. van den Mark in neo-lodewijk XVI stijl geïnspireerd op het Zweeds koninklijke buitenverblijf "L'Hermitage". De historische buitenplaats "Ivecké", een rijksmonument, bestaat uit een landhuis gelegen in een uit oorsprong 18e eeuwse historische tuin en landschappelijk park van 34.720 m<sup>2</sup>.

Sinds de jaren '80 heeft het pand een kantoorfunctie bestaande uit souterrain, bel-étage verdieping en dakverdieping met een bruto vloer oppervlakte van circa 1300 m<sup>2</sup>. Een bestemmingswijziging naar wonen is een mogelijkheid als ook de uitbreiding van de huidige vloeroppervlakte. Verder bevinden zich op het landgoed een tuinhuis/speelhuisje, funderingen en muren van serres en kweekkassen.

Bever heeft besloten een restauratieplan op te starten en het object totaal te renoveren.

Deze renovatie is ondertussen in gang gezet.

Een landschapsarchitect werd aangesteld voor de begeleiding van de snoei- en tuinwerkzaamheden ten behoeve van het park.

Een monumentenarchitect werd ingeschakeld voor het opstellen van het restauratieplan en het aanvragen van de nodige vergunningen ten behoeve van het landgoed.

Na renovatie zal het pand verhuurd ofwel verkocht worden. Voorziena oplevering 1e kwartaal 2016.



13

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Wassenaar  
Rust en Vreugdlaan 2  
3ha 47a 20ca  
bestaand kantoorlandgoed  
circa 1300 m<sup>2</sup> BVO vloeroppervlak





## Aalsmeer

Het perceel bevindt zich op de hoek van de Burg. Kasteleinweg (N196) en de Legmeerdijk (N231), op een steenworp afstand van Schiphol en naast de grootste bloemenveiling ter wereld: "Flora Holland Aalsmeer". Het veilingcomplex heeft een vloeroppervlakte van ruim 1,2 miljoen m<sup>2</sup> bebouwd. Op 23 juni 2013 werd het nieuwe bestemmingsplan "Hornmeer" door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen de regelgeving van het nieuwe bestemmingsplan is een hotelontwikkeling met een bouwhoogte van 18 meter toegestaan en een bebouwing van 70% van het terrein. Gelet op voorgaande is in het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel uitgegaan van het gebruik als bedrijf, horeca en hotel. Het gebruik als zelfstandig kantoor is ook mogelijk maar alleen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een afwijking van 10% overschrijding op het bestemmingsplan toe te staan.

Alsook zijn zij bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van een hoger maximum bebouwingspercentage dan is aangeduid, met dien verstande dat:

- het maximum bebouwingspercentage niet meer dan 80% mag bedragen
- toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien gewaarborgd is dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar blijft.

## Noordwijkerhout

De Ruigenhoekerweg nr 62 ligt aan de rand van het duinengebied Duinschooten die deel uitmaakt van de Amsterdamse Waterleidingduinen (AWD). Hier tegenover bevindt zich het recreatiepark Landal Dunimar. Het gebied ligt op een afstand van 4 km van zee.

Thans is het terrein en opstal in gebruik genomen door het centrum "Innerpeace", kunstenaars die er buitenschilderen en tekendagen organiseren.

Voor de herontwikkeling van het perceel zijn diverse mogelijkheden, waar verdere uitbouw van de bestaande bebouwing niet uitgesloten is.



14

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Aalsmeer  
Lakenblekerstraat  
84a 50ca  
bouwgrond  
36.000 m<sup>2</sup> BVO bovengronds hotel ontwikkeling met uitbreiding van 2 lagen ondergrondse parkeergarage voor ruim 500 wagens

15

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Noordwijkerhout  
Ruigenhoekerweg  
2ha 36a 30ca  
percelen bos- en duingebied met opstal nader te bepalen

# Vastgoedportefeuille

## Knokke-Heist

Knokke-Heist is de alom bekende chique badplaats aan de Belgische kust met prachtige zandstranden, gelegen in West-Vlaanderen aan de grens met Nederland. Maar er is meer dat Knokke-Heist uniek maakt. Neem natuurpark het Zwin: een schitterend natuurreservaat van 150 hectare, of de uitgestrekte golfbaan, midden in de stad. Knokke-Heist is een mondaine badplaats waar het goed toeven is, een badplaats met de gezelligheid van een kustdorp en de mogelijkheden van een stad. Ga lekker eten in één van de 250 restaurants, struin de 12 km lange boulevard af en bezoek één van de 1500 chique boetieks in de gezellige winkelstraten, 7 dagen in de week open, waaronder 70 kunstgalerijen, voor ieder wat wils.

### Kustlaan W11/W12

De Kustlaan is de laatste jaren uitgegroeid tot één van de belangrijkste winkelstraten van Knokke-Heist waar zich tal van prestigieuze kledingmerken gevestigd hebben. In de residentie St-James, in het midden van de Kustlaan, beschikt Bever over twee identieke naast elkaar gelegen winkelruimtes met kelderverdieping in een gebouw met meerdere entiteiten.



<b>16,17</b>	Lokatie	Knokke
	Adres	Kustlaan 138 A/B
	Kad. oppervlak	24a50ca
	Status	116 m <sup>2</sup> winkelruimte waarvan totaal 86 m <sup>2</sup> gelijkvloers en totaal 30 m <sup>2</sup> kelderverdiepingen
	Programma	verkoop / verhuur

### Lippenslaan/Dansestraat

Het betreft hier een handelspand in de residentie Arion gelegen hoek Lippenslaan en Dansestraat in het meest commerciële stuk van het centrum van Knokke-Heist.

De winkelruimte is een blikvanger voor het verkeer langs één van de belangrijkste winkelstraten van Knokke-Heist. Het pand beschikt over een vrije hoogte van +/- 3,80 meter waar tal van handelsuitbatingen mogelijk zijn waaronder Horeca waarbij in dat geval een uitbreiding met overdekte terrassen toegestaan wordt.

De Winkelruimte van totaal 1261 m<sup>2</sup> met souterrain beschikt over 30 inpandige parkeerplaatsen.



<b>18</b>	Lokatie	Knokke
	Adres	Dansestraat 1 (hoek Lippenslaan)
	Kad. oppervlak	16 are
	Status	1261m <sup>2</sup> commerciële ruimte, 30 inpandige parkeerplaatsen
	Programma	verkoop/ verhuur

## Oosthoekplein

De ligging van het "Corner House" is uniek en exclusief, gelegen aan het pittoreske zeer charmante Oosthoekplein te Knokke. Het pleintje is centraal beplant met gras en beschikt over eeuwenoude bomen.

Het gebouw, vol zuid georiënteerd, bevindt zich thans in casco staat en kan door de toekomstige exploitant naar eigen inzicht worden afgebouwd.

19	Lokatie	Knokke
	Adres	Hazegrasstraat 1/Oosthoekplein
	Kad. oppervlak	2a 55ca
	Status	ruwbouw in glas- en waterdicht staat
	Programma	1014,79 m2 BVO vloeroppervlak



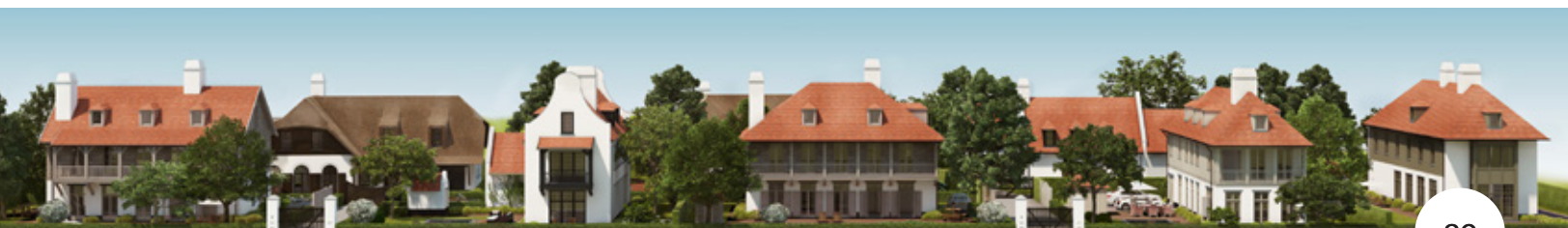
## Kastanjedreef

Binnen het domein Reygersvliet was een verkavelingsvergunning voor 8 bouw kavels afgegeven voor de bouw van vrijstaande villa's met een vloeroppervlakte tussen de 450 en 600 m2.

Per datum van 12 juli 2012 werd het RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) Westkappelle-Oost van de gemeente Knokke-Heist goedgekeurd.

Met de vaststelling van deze nieuwe stedenbouwkundige voorschriften zijn de verkavelingsmogelijkheden verruimd en het bouwvolume toegenomen. Het betreft eengezinswoningen over 2 bouwlagen met kap. De dakvorm is vrij en in het dakvolume is woonfunctie toegelaten.

20	Lokatie	Knokke
	Adres	Kastanjedreef
	Kad. oppervlak	69a 32ca
	Status	bouwgrond
	Programma	bouwen van vrijstaande villa's na verkaveling perceel



## 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.

21

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Knokke  
Heesterstraat  
42a 84ca  
bestaande hotelbebouwing  
planontwikkeling voor 150 hotelkamers en ca. 50 studio's





## Grobbendonk

Het kasteel Goorhof, mooi gelegen in een 360.000 m<sup>2</sup> (36 ha) groot park is een waar arboretum met eeuwenoude beuken- en kastanjabomen en een grote vijver van 2,5 ha.

Het kasteel werd gebouwd door de rijke Antwerpse scheepreder Frans Huger die het gebouw tussen 1878 en 1890 door de gebroeders Ernest en Eugene Deltjens liet ontwerpen en optrekken in Engelse Landstijl.

Eind jaren veertig komt het kasteel in handen van de familie Sorela De Namur.

Toekomstgericht zal Bever op uitdrukkelijke vraag van het bestuur van de gemeente Grobbendonk de mogelijkheid voor herbestemming van het kasteel en ontwikkeling van de site onderzoeken (zgn. Rood voor Groen).

Reeds in oktober 2013 werden hierover Parlementaire vragen gesteld en antwoorden op gegeven door de Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening.



22

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Grobbendonk  
Kasteel Goorhof  
36 ha 71 a 71 ca  
Kasteel, landbouwgrond, bossen en vijvers  
herbestemming Kasteel en ontwikkeling site



## Sint-Joris-Winge

De gerenoveerde vierkantshoeve op en met grond van bijna 3 ha is op wandelafstand gelegen van het commerciële winkelcentrum "Het Gouden Kruispunt" met zijn 59 handelszaken op een oppervlakte van 15 ha.

Het gebouw heeft een oppervlakte van 860 m<sup>2</sup> BVO.

Door de strategische ligging aan het kruispunt van de weg Leuven en Diest heeft het pand diverse, zowel commerciële als private mogelijkheden.

Het pand bevindt zich in optimale staat voor verkoop of verhuur.

Er bevinden zich thans bouwovertrekkingen die derhalve vatbaar zijn voor regularisatie.



23	Lokatie	Sint-Joris-Winge
	Adres	Tiensesteenweg 70
	Kad. oppervlak	2ha 95a 05ca
	Status	vierkantshoeve met grond
	Programma	860 m <sup>2</sup> BVO vloeroppervlakte verkoop/verhuur

## Brasschaat/Leopoldslei 2

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.

24	Lokatie	Brasschaat
	Adres	Leopoldslei 2
	Kad. oppervlak	1a 28ca
	Status	kantoor Planvisie België
	Programma	ca. 228 m <sup>2</sup> BVO vloeroppervlak kantoorruimte



## Brasschaat/Leopoldslei 30

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

25	Lokatie	Brasschaat
	Adres	Leopoldslei 30
	Kad. oppervlak	5a 23ca
	Status	handelsgelijkvloers met achtergelegen magazijnen
	Programma	450 m <sup>2</sup> BVO bovengronds realiseerbaar





## Blankenberge Lion d'or

Blankenberge is een van de meest populaire en drukste badplaatsen aan de Belgische kust en ligt bovendien op slechts 10 autominuten van Knokke. Het ontwerp in verfijnde Belle Epoque kustarchitectuur sluit aan bij het rijke architecturale verleden van de badplaats en voorziet 23 appartementen met panoramisch uitzicht en grote zonnige terrassen, een commerciële ruimte en ondergrondse parkeervoorziening. Op de bouwgrond was een vergunning afgegeven die wegens het niet tijdig starten van de bouw, na afbraak van het oude pand is vervallen. De bouwgrond heeft een perceelbreedte van 23,60 meter bij 11,60 meter.

26

Lokatie  
Adres  
Kad. oppervlak  
Status  
Programma

Blankenberge  
Verweehelling 6  
2a67ca  
bouwgrond  
2.448 m<sup>2</sup> BVO, 23 appartementen, commerciële ruimte,  
parkeervoorzieningen



## De Haan

De Haan is alom bekend als mooiste dorp aan de Belgische kust ondermeer door de beschermde villawijk, de Consessie, die nog steeds de lucht van grandeur van de Belle Epoque bezit. De typische Anglo-Normandische stijl met rode daken gedecoreerde balkonnen, torentjes en vakwerkhuzen zorgen voor een kenmerkend uiterlijk. U zult keer op keer genieten van de rust en de schoonheid. Het zal u daarom niet verbazen dan Albert Einstein hier vroeger zijn zomers doorbracht.

### Wenduinesteenweg

Aan de Wenduinesteenweg bevindt zich de lokatie voor 4 appartementen in Anglo-Normandische stijl, genaamd "Villa Fleur". Dit project op de hoek van de Wenduinesteenweg en de Molendreef in verfijnde architectuur en uitzicht op een groene omgeving werd vergund door de gemeente De Haan. De vergunning is vervallen wegens het niet tijdig aanvangen van de afbraak van de bestaande woning en start van de nieuwbouw.

27	Lokatie	De Haan
	Adres	Wenduinesteenweg 54
	Kad. oppervlak	1a 81ca
	Status	Bouwgrond
	Programma	4 appartementen, 512 m <sup>2</sup> BVO



### Leopoldlaan6/8

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

28,29	Lokatie	De Haan
	Adres	Leopoldlaan 6-8
	Kad. oppervlak	4a 68ca
	Status	dubbel herenhuis
	Programma	280 m <sup>2</sup> BVO commerciële ruimte met 360 m <sup>2</sup> BVO woongelegenheden totaal 640 m <sup>2</sup> BVO



30	Lokatie	De Haan
	Adres	Montaignelaan
	Kad. oppervlak	12a 69ca
	Status	Bouwgrond
	Programma	grote vrijstaande villa met een vloeropp. van 535 m <sup>2</sup>

### Montaignelaan

Pal achter en aangrenzend aan de Leopoldlaan 6/8 ligt in het groene hart van de concessie een perceel bouwgrond met bestemming villabouw.

Er werd een vergunning verleend, welke ondertussen vervallen is, voor het bouwen van een villa "Les Souvenirs" genaamd met een totale bewoonbare oppervlakte van 535 m<sup>2</sup> dit inclusief een binnengarage voor 2 wagens en een buitenzwembad met Poolhouse. Er heerst geen bouwplicht noch de plicht om de ondertussen vervallen vergunning alsnog uit te voeren.

# Vastgoedportefeuille



## SPA

Spa wordt niet ten onrechte de parel van de Ardennen genoemd. Het historische Spa, bekend vanwege oa. het bronwater, de F1 Grand Prix, de Thermen en Casino heeft nog niks verloren van de Belle Epoque charme van weleer.

Spa "Balmoral" ligt te midden van de bossen en combineert een schitterend kader met een uitstekende bereikbaar vanuit de Belgische hoofdsteden, het Ruhrgebied en omgeving.

Het centrum van Spa dat vlot te bereiken is via een kabeltrein ligt slechts op enkele minuten verwijderd.

De Royal golf club de Fagnes biedt u een 18 holes Golfbaan en is gelegen op een wandelafstand van de site.

Op de locatie Balmoral vindt u het beste van twee werelden: de rust en inspiratie van de natuur gekoppeld aan een uitgebreid aanbod aan sport- en culturele activiteiten.

Het ontworpen "Hotel Valmont" heeft een capaciteit van 150 kamers, restaurant, zwembad en diverse congreszalen.

De 3 stijlvolle appartementsgebouwen bestaan uit 3 residenties samen met 67 appartementen, "Val Riant"- "Val Vert" en "Val jolie".

Deze appartementen bieden 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 verhuring van de appartementen, die bovendien ook individueel verkocht zouden kunnen worden als belegging met rendement of voor eigen gebruik. De bouwvergunning werd ingetrokken wegens het niet voldoen aan de vereiste wettelijke stedenbouwkundige verplichtingen en startwerkzaamheden vanwege de aannemer bij de start bouw.



31

Lokatie	Spa
Adres	Route Balmoral 34
Kad. oppervlak	1ha 77a 46ca
Status	bestaand hotel met bouwgrond
Programma	150 hotelkamers, 67 luxe appartementen, 227 parkeerplaatsen 22.250 m <sup>2</sup> BVO realiseerbaar

# Vastgoedportefeuille

Nr.	Adres	Plaats	Land	Kadastrale Aanduiding
1.	Kon. Wilhelminaboulevard 3	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2498
2.	Parallelboulevard 7	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2364
3.	Vuurtorenplein 1- 41, KW blvd. 35	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2196 / Noordwijk N 2197
4.	Zeereep 1	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2195
5.	Zeereep 2	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1977
6.	Zeereep 3, Bosweg 5	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1976
7.	Zeereep 4	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1975
8.	Bosweg 6	Noordwijk	NL	Noordwijk N 1951
9.	Zeereep 11	Noordwijk	NL	Noordwijk N 2823
10.	Northgodreef 200	Noordwijk	NL	Noordwijk A 3334
11.	Schoolstraat 40a	Noordwijk	NL	Noordwijk E 2525
12.	Oosteinderlaan	Hillegom	NL	Hillegom meerdere nummers
13.	Rust en Vreugdlaan 2	Wassenaar	NL	Wassenaar F 9635
14.	Lakenblekerstraat	Aalsmeer	NL	Aalsmeer C 4048
15.	Ruigenhoekerweg	Noordwijkerhout	NL	Noordwijkerhout E 4459
16.	Kustlaan 138 W11	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M11
17.	Kustlaan 138 W12	Knokke	B	Knokke-Heist E 122/C - M12
18.	Dansestraat 1/Lippenslaan	Knokke	B	Knokke-Heist C 325/B, 325C
19.	Hazegrasstraat 1	Knokke	B	Knokke-Heist G 0004G 6
20.	Kastanjedreef 5	Knokke	B	Knokke-Heist E 100/H en 100/F
21.	Laguna Beach, Heesterstraat	Knokke	B	Knokke-Heist E 0100F en 100H
22.	Kasteel Goorhof	Grobbendonk	B	Meerdere nummers
23.	Tiensesteenweg 70	St. Joris-Winge	B	Tielt-Winge C 357D/360E/345B/358D
24.	Leopoldslei 2	Brasschaat	B	Brasschaat D 704 M
25.	Leopoldslei 30	Brasschaat	B	Brasschaat D 747 M 3 W3
26.	Lion d'or, Verweehelling 6	Blankenberge	B	Blankenberge A 859 N 13
27.	Wenduïnesteenweg 54	De Haan	B	De Haan B 2 V 3
28.	Leopoldlaan 6	De Haan	B	De Haan A 10 E 9
29.	Leopoldlaan 8	De Haan	B	De Haan A 10 B 16
30.	Montaignelaan	De Haan	B	De Haan A 10 P 16
31.	Spa, Route Balmoral 34	Spa	B	Spa L 819 K 3 L 819 S 3

\* Door Bever beoogde ontwikkeling

\*\* Visie op basis van de vastgestelde Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig

\*\*\* In bestemmingsplan

\*\*\*\* Bouwvergunning

\*\*\*\*\* Geplande verkoop/verhuur

# Vastgoedportefeuille

Kadastraal Oppervlak	Te ontwikkelen m <sup>2</sup> gebruiksoppervlak	Status	Tijd tot realisatie
25 a 30 ca	18.000 m <sup>2</sup> BVO bovengronds app. / winkels	***	1 jaar
5 a 20 ca	3.640 m <sup>2</sup> BVO app. / winkels	***	1 jaar
9 a 13 ca	4.000 m <sup>2</sup> BVO app. / winkels	**	2 jaar
30 a 28 ca	10.743 m <sup>2</sup> appartementen	**	2 jaar
14 a 84 ca			
16 a 4 ca			
16 a 5 ca			
10 a 62 ca			
15 a 85 ca	1.270 m <sup>2</sup> appartementen	**	2 jaar
24 a 99 ca	576 m <sup>2</sup> BVO vloeroppervlakte villa programma nader te bepalen	***	1 jaar
4 a 95 ca	1.356 m <sup>2</sup> BVO app. / bedrijfsruimte	*	2 jaar
37 ha 60 a 49 ca	programma nader te bepalen	*	2 jaar
3 ha 47 a 20 ca	circa 1300 m <sup>2</sup> BVO kantoor vloeroppervlakte	***	1 jaar
84 a 50 ca	36.000 m <sup>2</sup> BVO bovengronds hotel ontwikkeling	***	1 jaar
2 ha 36 a 30 ca	programma nader te bepalen	*	2 jaar
24 a 50 ca	58 m <sup>2</sup> winkel	*****	< 1 jaar
24 a 50 ca	58 m <sup>2</sup> winkel	*****	< 1 jaar
1.600 ca	1.261 m <sup>2</sup> BVO winkel/horeca, 30 parkeerplaatsen	*****	< 1 jaar
2 a 55 ca	1.014,79 m <sup>2</sup> BVO hotel / restaurant	*****	< 1 jaar
69 a 32 ca	4.250 m <sup>2</sup> BVO villabouw op 8/10 kavels	***	1 jaar
42 a 84 ca	5.100 m <sup>2</sup> BVO hotel/studio's	*	2 jaar
36 ha 71 a 71 ca	herbestemming kasteel en ontwikkel site	*	2 jaar
2 ha 95 a 05 ca	860 m <sup>2</sup> BVO bestaande hoeve	*****	< 1 jaar
1 a 28 ca	228 m <sup>2</sup> BVO bestaande kantooroppervlakte	*****	< 1 jaar
5 a 23 ca	450 m <sup>2</sup> BVO bovengronds realiseerbaar	*	2 jaar
2 a 69 ca	2.448 m <sup>2</sup> BVO app. / winkel	***	1 jaar
1 a 81 ca	512 m <sup>2</sup> BVO appartementen	*****	1 jaar
2 a 50 ca	180 m <sup>2</sup> BVO woning / 140 m <sup>2</sup> winkel	*****	1 jaar
2 a 18 ca	180 m <sup>2</sup> BVO woning / 140 m <sup>2</sup> winkel	*****	1 jaar
12 a 69 ca	535 m <sup>2</sup> BVO vloeroppervlak villa	***	1 jaar
1 ha 77 a 46 ca	22.250 m <sup>2</sup> BVO app. / hotel	***	1 jaar

