



Persbericht

N.V. Bever Holding - resultaten verslagjaar 2018

Resultaat

Bever Holding heeft het verslagjaar afgesloten met een resultaat na belastingen van ca. EUR 5,1 miljoen (2017: EUR 1,8 miljoen).

Op basis van een externe taxatie van de gehele vastgoedportefeuille heeft een herwaardering plaatsgevonden van ca. EUR 1,14 miljoen (2017: EUR 3,6 miljoen) op de vastgoedbeleggingen, een terugneming van waardevermindering als gevolg van hogere taxatie van EUR 50 duizend, daarnaast een waardevermindering voorraad vastgoedprojecten van EUR 90 duizend. Gedurende 2018 hebben er een tweetal verkopen plaatsgevonden met een verkoopresultaat van EUR 2,4 miljoen.

Het resultaat voor belastingen bedroeg in het verslagjaar ca. EUR 1,4 miljoen.

De totale lasten bedroegen in 2018 ca. EUR 1,3 miljoen (2017: EUR 643 duizend).

De netto financieringskosten bedroegen in 2018 EUR 836 duizend (2017: EUR 854 duizend).

De mutaties in de waardering van de vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op de beoordeling van de realiseerbare waarde per object, waarbij de directe opbrengstwaarde en de gebruikswaarde van alle objecten door de taxateur is bepaald. Hiervoor heeft een herbeoordeling plaatsgevonden van de diverse vastgoedontwikkelingsprojecten en de stadia waarin deze projecten zich bevinden.

Vastgoedontwikkeling is een doorlopend proces, waarbij eerder geformuleerde uitgangspunten zoals de factor tijd tot realisatie, marktprijzen en de te realiseren metrages binnen de planvorming kunnen wijzigen.

Vreemd vermogen

In 2015 heeft Bever een herfinanciering afgerond. Op 31 december 2018 beliep het saldo van deze hypothecaire geldlening ca. EUR 30,9 miljoen.

Eigen vermogen

Na verwerking van het resultaat over het verslagjaar bedraagt het eigen vermogen per ultimo 2018 EUR 101,4 miljoen bij een balanstotaal van EUR 159,1 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel Bever Holding op basis van het aantal uitstaande aandelen per 31 december 2018 bedroeg EUR 5,94. De solvabiliteit blijft onverminderd sterk met 64%.

2018 in het kort

Bever Holding heeft in 2015 een strategische partner gevonden met wie zij haar projecten in Noordwijk wil ontwikkelen en tot uitvoering zal brengen. Deze partner is het bouwconcern VolkerWessels, met een omzet van ruim EUR 5,9 miljard, meer dan 16.000 werknemers en een solide balans. In 2015 heeft de gemeente Noordwijk toenadering gezocht tot Bever Holding om de mogelijkheden voor een (hernieuwde) samenwerking te onderzoeken.

Bever Holding heeft hier samen met KondorWessels Projecten (een dochteronderneming van VolkerWessels) gevolg aan gegeven. Doel is om als ontwikkelcombinatie een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de gemeente Noordwijk waarin afspraken worden vastgelegd over de ontwikkelingen en realisatie van alle projecten van Bever Holding in Noordwijk aangevuld met eventuele nieuwe projecten. Er wordt gestreefd om te komen tot een definitieve invulling op de strategische locaties van Bever Holding te Noordwijk. Dit heeft geleid tot het indienen van een principiaanvraag in 2017.

Tot op heden heeft deze samenwerking nog niet geleid tot succesvolle ontwikkeling van de objecten. Het vlottrekken van de relatie met de gemeente Noordwijk en het overeenkomen van een allesomvattend plan met afstemming van de te ontwikkelen m2 heeft meer tijd gekost dan initieel verwacht.

Dit komt mede daar er binnen de gemeente Noordwijk een fusie plaatsgevonden heeft met de gemeente Noordwijkerhout. De daarbij behorende verkiezingen hebben gezorgd voor een verschuiving binnen het politieke spectrum. Er is een nieuwe raad benoemd en een college aangesteld.

Bever Holding heeft derhalve in 2018 een afwachtende houding aangehouden ten aanzien van de onderhandelingen en gesprekken met de gemeente, om eerst te bekijken wie de nieuwe vertegenwoordigers van zowel de gemeente als de raad zijn.

Zoals vermeld in de jaarrekening van 2018 hebben er een tweetal verkopen plaatsgevonden gedurende 2018 te weten de locatie Zeereep 11 te Noordwijk en de locatie te Noordwijkerhout.

Op 12 november 2018 heeft Bever een intentieovereenkomst afgesloten met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer. Doelstelling van partijen is om door middel van samenwerking op de betreffende grondpositie een hotel te realiseren, en daarna aan een eindbelegger te verkopen.

Vooruitzichten

Bever verwacht gedurende 2019 een eerste oriëntatie uit te voeren binnen de nieuwe politieke en bestuurlijke macht om te bekijken op welke manier er integrale afspraken met de nieuwe gemeente Noordwijk mogelijk zijn. Hierbij is het voor Bever van belang om op alle huidige posities in Noordwijk tot overeenstemming te komen met de Gemeente.

Betreffende de intentieovereenkomst met betrekking tot de grondpositie te Aalsmeer verwacht Bever de daadwerkelijke plannen verder uit te werken om snel tot een omgevingsvergunning te komen.

Bever Holding streeft ernaar in 2019 verder invulling te geven aan haar projecten.

Toelichting

De financiële overzichten in dit persbericht zijn ontleend aan de door de directie opgestelde en door de accountant gecontroleerde jaarrekening 2018 van N.V. Bever Holding (jaarrekening). Bij de jaarrekening is op 30 april 2019 een goedkeurende controleverklaring verstrekt.

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

De jaarrekening is vanaf 30 april 2019 in digitale vorm beschikbaar op de website van de vennootschap. (www.beverholding.nl). De jaarrekening zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Bever worden voorgelegd ter goedkeuring en vaststelling.

Wassenaar, 30 april 2019

Bijlage: financiële overzichten

BIJLAGE FINANCIËLE OVERZICHTEN

De financiële overzichten in dit persbericht zijn ontleend aan de door de directie opgestelde en door de accountant gecontroleerde jaarrekening 2018 van N.V. Bever Holding (jaarrekening). Bij de jaarrekening is op 30 april 2019 een goedkeurende controleverklaring verstrekt.

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

De jaarrekening is vanaf 30 april 2019 in digitale vorm beschikbaar op de website van de vennootschap. (www.beverholding.nl). De jaarrekening zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Bever worden voorgelegd ter goedkeuring en vaststelling.

Geconsolideerde winst- en -verliesrekening over 2018

(EUR x 1.000)	Toelichting		2018	2017
Opbrengsten uit vastgoed-beleggingen				
Netto huuropbrengsten	18	27		27
Verkoopresultaat	6	2.422		-
Herwaarderingsresultaat	6,7	1.141		3.615
Overige opbrengsten		-		18
Totale opbrengsten uit vastgoed-beleggingen			3.590	3.660
Waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	11	(90)		-
Terugneming van waardevermindering voorraad vastgoedprojecten	11	50		418
Exploitatiekosten	1	(36)		(55)
Overige resultaten			(76)	363
Lasten				
Lonen en salarissen	2	(170)		(171)
Afschrijvingen	8	(33)		(16)
Algemene kosten	3	(1.119)		(456)
Totale lasten			(1.322)	(643)
Bedrijfsresultaat			2.192	3.380
Financiële opbrengsten		112		123
Financiële kosten		(948)		(977)
Netto financieringskosten	4		(836)	(854)
Resultaat voor belastingen			1.356	2.526
Vennootschapsbelasting	5		3.756	(729)
Resultaat na belasting			5.112	1.797
Per aandeel (x EUR)				
Netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,30 *	0,11 *
Verwaterd netto resultaat per aandeel beschikbaar voor aandeelhouders			0,30 *	0,11 *

*Het resultaat na belasting is gedeeld door 17.057.549 aandelen.

Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2018		31.12.2017
Actief					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	6	70.909		69.756	
Vastgoedbeleggingen in aanbouw of ontwikkeling	7	57.091		57.542	
Materiële vaste activa	8	21		54	
Financiële vaste activa	9	2.950		-	
Actieve belastinglatenties	10	5.728		6.999	
			136.699		134.351
Vlottende activa					
Voorraad vastgoedprojecten	11	20.391		23.556	
Belastingen en sociale premies		18		8	
Overige vorderingen en overlopende activa		898		804	
			21.307		24.368
Liquide middelen	12		1.126		25
Totale activa			159.132		158.744

Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(EUR x 1.000)	Toelichting		31.12.2018		31.12.2017
Passief					
Eigen vermogen					
	13				
Geplaatst kapitaal		19.616		19.616	
Agioreserve		33.811		33.804	
Overige reserves		42.825		41.028	
Onverdeeld resultaat		5.112		1.797	
			101.364		96.245
Langlopende verplichtingen					
Latente belastingverplichting	14		23.807		28.835
Langlopende hypothecaire lening	15		-		31.984
Kortlopende verplichtingen					
Kortlopende hypothecaire lening	15	30.903		-	
Crediteuren		368		1.003	
Overige schulden en overlopende passiva		2.690		677	
			33.961		1.680
Totale passiva			159.132		158.744