

**B&S VASTGOED NEDERLAND N.V.  
TE LAREN**

**Halfjaarverslag 2011**

## **INHOUDSOPGAVE**

### **Pagina**

### **RAPPORT**

1	Opdracht	2
2	Algemeen	2
3	Resultaat	3
4	Financiële positie	4

### **HALFJAARVERSLAG**

1	Balans per 30 juni 2011	6
2	Winst-en-verliesrekening over 2011	8
3	Toelichting op de balans per 30 juni 2011	9
4	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2011	12

# **RAPPORT**

Aan de directie en Raad van Commissarissen van  
B&S Vastgoed Nederland N.V.  
Torenlaan 36  
1251 HK Laren (NH)

Geachte directie en raad van commissarissen,

Hierbij brengen wij verslag uit over de periode 1 januari 2011 tot en met 30 juni 2011 van de vennootschap.

## **1 OPDRACHT**

Onder verantwoordelijkheid van de directie is de jaarrekening 2011 van de vennootschap, waarin begrepen de balans met tellingen van € 111.865.285 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van € 3.507.701, opgesteld.

Op dit halfjaarverslag 2011 is geen accountantscontrole toegepast.

## **2 ALGEMEEN**

### **2.1 Statutaire doelstellingen**

De vennootschap heeft volgens artikel 2 van de statuten ten doel het beleggen van vermogen in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Als gevolg van de financieringsgraad voldoet de vennootschap op balansdatum niet aan de voorwaarden voor toepassing van artikel 28 Vpb.

### **2.2 Bestuur**

Per balansdatum wordt de directie gevoerd door Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V. te Laren.

### **2.3 Raad van Commissarissen**

Per balansdatum bestaat de Raad van Commissarissen uit de volgende personen:

Drs. C.M.A. Bosman, voorzitter  
Prof. Dr. J. Koelewijn, lid  
Mr. A.W.M. Roelen, lid

### 3 RESULTAAT

	2011		2010	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
<b>Netto-omzet</b>	4.410	100,0	4.341	100,0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	313	7,1	339	7,8
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	4.723	107,1	4.680	107,8
<b>Kosten</b>				
Overige bedrijfskosten	509	11,6	436	10,0
<b>Bedrijfsresultaat</b>	4.214	95,5	4.244	97,8
Financiële baten en lasten	-706	-16,0	-2.811	-64,8
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	3.508	79,5	1.433	33,0
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-	-	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	3.508	79,5	1.433	33,0

#### 4 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	30-6-2011		30-6-2010	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Beschikbaar op lange termijn:</b>				
Eigen vermogen	7.566		7.377	
Langlopende schulden	100.696		105.047	
		108.262		112.424
<b>Waarvan vastgelegd op lange termijn:</b>				
Beleggingen in vastgoed	107.050		110.875	
Beleggingen in deelnemingen	679		1.333	
		107.729		112.208
Werkkapitaal		533		216
Dit bedrag is als volgt aangewend:				
Vorderingen	687		912	
Liquide middelen	3.449		3.054	
		4.136		3.966
Af: kortlopende schulden		3.603		3.750
Werkkapitaal		533		216

##### 4.1 Geplaatste certificaten van aandeel

Per 30 juni 2011 zijn er 671.680 geplaatste certificaten van aandelen uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor B&S aan de deelnemers.

##### 4.2 Waarde per certificaat van aandeel

De intrinsieke waarde is het eigen vermogen per balansdatum gedeeld door het aantal uitstaande certificaten van aandelen. Per 30 juni 2011 bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat van aandeel € 11,26.

De handelskoers is het eigen vermogen per balansdatum gecorrigeerd met de eerste afwaardering op de vastgoedbeleggingen en deelnemingen, de oprichtings- en marketingkosten en het resultaat van de financiële instrumenten en de door de directie vastgestelde op- of afslag als gevolg van de marktomstandigheden. De afwaardering op de vastgoedbeleggingen en deelnemingen en de oprichtings- en marketingkosten worden voor de bepaling van de handelskoers in 10 jaar (de verwachte beleggingshorizon) geamortiseerd.

De handelskoers per 30 juni 2011 bedraagt € 32,25 per certificaat van aandeel.

Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement B.V.

Laren, 5 augustus 2011

## **HALFJAARVERSLAG**

**Balans per 30 juni 2011**

**Winst-en-verliesrekening over 2011**

**Toelichting op de balans per 30 juni 2011**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2011**

**1 BALANS PER 30 JUNI 2011**  
(na winstbestemming)

		30 juni 2011		30 juni 2010	
		€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>Beleggingen</b>					
Beleggingen in vastgoed	(1)	107.050.000		110.875.000	
Beleggingen in deelnemingen	(2)	679.094		1.332.849	
		107.729.094		112.207.849	
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>	(3)	686.980		912.259	
<b>Liquide middelen</b>		3.449.211		3.054.144	
		111.865.285		116.174.252	

		30 juni 2011		30 juni 2010	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b> (4)					
Geplaatst kapitaal		45.000		45.000	
Agio		49.663.407		51.449.594	
Overige reserves		-42.142.712		-44.117.475	
		7.565.695		7.377.119	
<b>Langlopende schulden</b> (5)					
Schulden aan kredietinstellingen		97.564.950		98.765.120	
Derivaten		3.131.135		6.282.087	
		100.696.085		105.047.207	
<b>Kortlopende schulden</b> (6)					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		812.092		940.804	
Vennootschapsbelasting		67.406		131.876	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		168.166		193.767	
Overige schulden en overlopende passiva		2.555.841		2.483.479	
		3.603.505		3.749.926	
		111.865.285		116.174.252	

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2011

		2011	2010
		€	€
<b>Netto-omzet</b>	(7)	4.409.795	4.340.661
Niet gerealiseerde waardeveranderingen deelnemingen	(8)	313.274	339.912
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		4.723.069	4.680.573
<b>Kosten</b>			
Overige bedrijfskosten	(9)	509.385	435.843
<b>Bedrijfsresultaat</b>		4.213.684	4.244.730
Financiële baten en lasten	(10)	-705.983	-2.811.292
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		3.507.701	1.433.438
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		3.507.701	1.433.438

### 3 TOELICHTING OP DE BALANS PER 30 JUNI 2011

#### Activa

#### Beleggingen

	30-6-2011	30-6-2010
	€	€
<b>1. Beleggingen in vastgoed</b>		
Vastgoedbeleggingen	107.050.000	110.875.000
		Vastgoed- beleggingen
		€
Boekwaarde per 1 januari 2011		107.050.000
Afschrijvingen		-
Boekwaarde per 30 juni 2011		107.050.000

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden jaarlijks vastgesteld door middel van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk en ter zake kundige taxateur. Aangezien deze jaarlijkse taxatie plaatsvindt per 31 december is de boekwaarde per 30 juni 2011 gelijk aan de boekwaarde per 1 januari 2011.

#### 2. Beleggingen in deelnemingen

	30-6-2011	30-6-2010
	€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
B&S Vastinvest B.V.	679.094	1.332.849

#### Vlottende activa

	30-6-2011	30-6-2010
	€	€
<b>3. Vorderingen</b>		
Handelsdebiteuren	362.609	885.408
Overige vorderingen	253.938	7.574
Overlopende activa	70.433	19.277
	686.980	912.259

**Passiva**

	30-6-2011	30-6-2010
	€	€

**4. Eigen vermogen**

Geplaatst kapitaal	45.000	45.000
Agio	49.663.407	51.449.594
Overige reserves	-42.142.712	-44.117.475
	7.565.695	7.377.119

	2011	2010
	€	€

**Agio**

Stand per 1 januari	50.457.063	52.361.995
Dividenduitkeringen	-793.656	-912.401
Stand per 30 juni	49.663.407	51.449.594

Per 30 juni 2011 houdt de vennootschap geen certificaten van aandelen.

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	-45.650.413	-45.550.913
Resultaatbestemming boekjaar	3.507.701	1.433.438
Stand per 30 juni	-42.142.712	-44.117.475

**5. Langlopende schulden**

**Schulden aan kredietinstellingen**

	30-6-2011	30-6-2010
	€	€

**Hypothecaire leningen**

SNS Property Finance B.V.	97.564.950	98.765.120
---------------------------	------------	------------

*SNS Property Finance B.V.*

Stand per 1 januari	98.232.690	99.367.560
Aflossing	-667.740	-602.440
Stand per 30 juni	<u>97.564.950</u>	<u>98.765.120</u>

Deze hypothecaire leningen met een hoofdsom voor aflossing ad € 99.459.000 zijn verstrekt ter financiering van de vastgoedbeleggingen. In 2011 wordt er € 1.225.000 afgelost. Het rentepercentage bedraagt het 1-maands Euribor vermeerderd met een opslag variërend van 1,20% tot 1,85% inclusief liquiditeitsopslag (ad € 0,50%).

Van de leningen per 30 juni 2011 heeft een bedrag van € 77.354.010 een looptijd langer dan vijf jaar.

	<u>30-6-2011</u>	<u>30-6-2010</u>
	€	€
<b>Derivaten</b>		
SNS Bank N.V., financiële rente-instrumenten	<u>3.131.135</u>	<u>6.282.087</u>

Ter afdekking van het renterisico op de hypothecaire leningen zijn 4 Interest Rate Swaps afgesloten.

Swap 1 heeft een hoofdsom van € 30.500.000 en een vaste rente van 4,60% tot 1 december 2012.  
Swap 2 heeft een hoofdsom van € 25.000.000 en een vaste rente van 4,44% tot 1 december 2012.  
Swap 3 heeft een hoofdsom van € 7.100.000 en een vaste rente van 4,44% tot 1 september 2013.  
Swap 4 heeft een hoofdsom van € 6.300.000 en een vaste rente van 4,39% tot 1 september 2013.

De reële waarde van de rente-swaps per 30 juni 2011 is berekend op basis van de resterende looptijd van de contracten en de rentetarieven voor een vergelijkbare looptijd.

## 6. Kortlopende schulden

### Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>812.092</u>	<u>940.804</u>
-------------	----------------	----------------

### Vennootschapsbelasting

Te betalen dividendbelasting	<u>67.406</u>	<u>131.876</u>
------------------------------	---------------	----------------

### Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>168.166</u>	<u>193.767</u>
----------------	----------------	----------------

### Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden	96.616	94.738
Overlopende passiva	<u>2.459.225</u>	<u>2.388.741</u>
	<u>2.555.841</u>	<u>2.483.479</u>

#### 4 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2011

Als gevolg van de verhuur aan huurders met vrijgestelde prestaties kan niet alle door derden in rekening gebrachte omzetbelasting worden teruggevorderd van de Belastingdienst. De niet te verrekenen omzetbelasting is verantwoord onder de betreffende kostenpost voorzover aan de huurder hiervoor geen compensatie in rekening wordt gebracht.

	2011	2010
	€	€
<b>7. Netto-omzet</b>		
Huuropbrengsten	4.409.795	4.340.661
In bovenstaande toelichting is uitgegaan dat er door huurders geen gebruik wordt gemaakt van eventuele break-opties.		
<b>8. Ongerealiseerde waardeveranderingen en voorzieningen</b>		
Resultaat deelnemingen	313.274	339.912
<b>Personeelsleden</b>		
Bij de vennootschap waren in 2011 geen personeelsleden werkzaam (2010: geen).		
<b>9. Overige bedrijfskosten</b>		
Exploitatiekosten	259.227	169.181
Algemene kosten	250.158	266.662
	509.385	435.843
<b>10. Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.375	1.166
Waardeverandering financiële instrumenten	1.605.167	-555.626
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.312.525	-2.256.832
	-705.983	-2.811.292
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Boeterente huurders	1.375	1.166
<i>Waardeverandering financiële instrumenten</i>		
Mutatie Interest Rate Swaps	1.605.167	-555.626
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Hypotheekrente	2.312.525	2.256.832