

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

Halfjaarverslag 2009

INHOUDSOPGAVE

Pagina

RAPPORT

1	Opdracht	2
2	Algemeen	2
3	Resultaat	4
4	Financiële positie	5

HALFJAARREKENING

1	Balans per 30 juni 2009	8
2	Winst-en-verliesrekening over 2009	10
3	Toelichting op de balans per 30 juni 2009	11
4	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2009	16

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 van 1 januari 2009 tot en met 30 juni 2009 van de vennootschap.

1 OPDRACHT

De directie heeft het halfjaarverslag 2009 van de vennootschap, waarin begrepen de balans met tellingen van € 128.251.463 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van € 474.944, samengesteld.

Op dit halfjaarverslag 2009 is geen accountantscontrole uitgevoerd.

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 op balansdatum voldoet de vennootschap niet aan de voorwaarden voor een fiscale beleggingsinstelling.

2.2 Bestuur

Per balansdatum wordt de directie gevoerd door Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen 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

Drs. H.W. Breukink, plaatsvervangend voorzitter (tot 6 februari 2009)

Prof. Dr. J. Koelewijn, lid

A.W.M. Roelen, lid (vanaf N.A. 2009).

2.4 Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap. Echter, gezien de financiële positie van de vennootschap is haar voortbestaan onzeker. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening is echter niet onmogelijk.

De onzekerheid spitst zich toe op drie aspecten:

1. Als gevolg van de actuele marktomstandigheden is een afwaardering van het directe en indirect gehouden vastgoed te verwachten.
2. De vooruitzichten op een succesvolle plaatsing van de 3e emissie zijn als gevolg van het huidige beleggingsklimaat afgenomen.
3. De financieringsvoorwaarden van SNS Bank zijn eenzijdig ongunstig aangepast.

Op grond van voormelde aspecten is de duurzame voortzetting van de vennootschap onzeker, aangezien deze een wezenlijk (negatief) effect kunnen hebben op vermogen en resultaat van de vennootschap.

De vennootschap is in onderhandeling met de SNS Bank over de aanpassing van de gewijzigde financieringsvoorwaarden.

Aangezien wij op dit moment de kwalitatieve onzekerheden nog niet nader kunnen kwantificeren, is er voor gekozen om de waarderingsgrondslag vooralsnog op continuïteitbasis te veronderstellen.

3 RESULTAAT

	2009		2008	
	x € 1.000	%	x € 1.000	%
Netto-omzet	4.041	100,0	3.400	100,0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	300	7,5	-1.282	-37,8
Som bedrijfsopbrengsten	4.341	107,5	2.118	62,2
Kosten				
Overige bedrijfskosten	549	13,6	280	8,2
Bedrijfsresultaat	3.792	93,9	1.838	54,0
Financiële baten en lasten	-3.317	-82,1	-1.136	-33,4
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	475	11,8	702	20,6
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-	-	-	-
Resultaat na belastingen	475	11,8	702	20,6

4 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	30-6-2009		30-6-2008	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Beschikbaar op lange termijn:				
Eigen vermogen	15.662		31.610	
Langlopende schulden	91.294		75.484	
		106.956		107.094
Waarvan vastgelegd op lange termijn:				
Beleggingen in vastgoed	118.463		115.328	
Beleggingen in deelnemingen	2.636		5.121	
		121.099		120.449
Vastgelegd op lange termijn, gefinancierd met middelen op korte termijn		-14.143		-13.355
Dit bedrag is als volgt aangewend:				
Vorderingen	1.083		2.423	
Liquide middelen	6.069		1.508	
		7.152		3.931
Af: kortlopende schulden		21.295		17.286
Werkkapitaal		-14.143		-13.355

4.1 Ontwikkelingen 2009

Per 30 juni 2009 zijn de 626.704 geplaatste certificaten 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 2009 bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat van aandeel € 23,84.

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 2009 bedraagt € 55,24 per certificaat van aandeel.

Van Boom & Slettenhaar Vastgoedfondsen B.V.

Laren, 14 september 2009

HALFJAARREKENING 2009

Balans per 30 juni 2009

Winst-en-verliesrekening over 2009

Toelichting op de balans per 30 juni 2009

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2009

1 BALANS PER 30 JUNI 2009
 (na winstbestemming)

		30 juni 2009		30 juni 2008	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Beleggingen					
Beleggingen in vastgoed	(1)	118.463.010		115.328.000	
Beleggingen in deelnemingen	(2)	2.636.000		5.121.385	
		<u>121.099.010</u>		<u>120.449.385</u>	
Vlottende activa					
Vorderingen	(3)	1.082.716		2.423.384	
Liquide middelen		6.069.737		1.507.762	
		<u>7.152.453</u>		<u>3.931.146</u>	
		<u>128.251.463</u>		<u>124.380.531</u>	

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2009

		2009	2008
		€	€
Netto-omzet	(7)	4.040.964	3.400.084
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	(8)	-	-1.607.927
Niet gerealiseerde waardeveranderingen deelnemingen	(8)	299.564	325.890
Som bedrijfsopbrengsten		4.340.528	2.118.047
Kosten			
Overige bedrijfskosten	(9)	548.568	280.075
Bedrijfsresultaat		3.791.960	1.837.972
Financiële baten en lasten	(10)	-3.317.016	-1.136.300
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		474.944	701.672
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
Resultaat na belastingen		474.944	701.672

3 TOELICHTING OP DE BALANS PER 30 JUNI 2009

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap. Echter, gezien de financiële positie van de vennootschap is haar voortbestaan onzeker. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening is echter niet onmogelijk.

De onzekerheid spitst zich toe op drie aspecten:

1. Als gevolg van de actuele marktomstandigheden is een afwaardering van het directe en indirect gehouden vastgoed te verwachten.
2. De vooruitzichten op een succesvolle plaatsing van de 3e emissie zijn als gevolg van het huidige beleggingsklimaat afgenomen.
3. De financieringsvoorwaarden van SNS Bank zijn eenzijdig ongunstig aangepast.

Op grond van voormelde aspecten is de duurzame voortzetting van de vennootschap onzeker, aangezien deze een wezenlijk (negatief) effect kunnen hebben op vermogen en resultaat van de vennootschap.

De vennootschap is in onderhandeling met de SNS Bank over de aanpassing van de gewijzigde financieringsvoorwaarden.

Aangezien wij op dit moment de kwalitatieve onzekerheden nog niet nader kunnen kwantificeren, is er voor gekozen om de waarderingsgrondslag vooralsnog op continuïteitbasis te veronderstellen.

Activa

Beleggingen

	30-6-2009	30-6-2008
	€	€
1. Beleggingen in vastgoed		
Vastgoedbeleggingen	118.463.010	115.328.000
		Vastgoed- beleggingen
		€
Boekwaarde per 1 januari 2009		102.295.000
Investerings inclusief overdrachtsbelasting		16.168.010
Afschrijvingen		-
Boekwaarde per 30 juni 2009		118.463.010

Voor een specificatie van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar bijlage 1.

De actuele waarde van de vastgoedbeleggingen worden jaarlijks vastgesteld door middel van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk en ter zake kundige taxateur. Belangrijke veronderstellingen welke zijn gehanteerd bij de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

1. In de waardering wordt geen rekening gehouden met eventuele leegstand na afloop van de contractperiode.
2. In de waardering wordt er vanuit gegaan dat de huurders met een breakoptie gebruik zullen maken van de breakoptie.
3. De vastgoedbeleggingen zijn effectief gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement van N.A.%.
4. Op de waardering van de vastgoedbeleggingen is gemiddeld een percentage van N.A.% in mindering gebracht voor transactiekosten.

2. Beleggingen in deelnemingen

	<u>30-6-2009</u>	<u>30-6-2008</u>
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
B&S Vastinvest B.V.	<u>2.636.000</u>	<u>5.121.385</u>

Vlottende activa

	<u>30-6-2009</u>	<u>30-6-2008</u>
	€	€
3. Vorderingen		
Handelsdebiteuren	255.652	978.252
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	409	-
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>826.655</u>	<u>1.445.132</u>
	<u>1.082.716</u>	<u>2.423.384</u>

Passiva

	30-6-2009	30-6-2008
	€	€
4. Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	45.000	45.000
Agio	52.328.896	43.834.452
Overige reserves	-36.712.103	-12.269.025
	15.661.793	31.610.427

	2009	2008
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	43.834.452	-
Dotatie in verband met plaatsing certificaten van aandelen	8.494.444	44.230.536
Dividenduitkeringen	-	-396.084
Stand per 30 juni	52.328.896	43.834.452

Overige reserves		
Stand per 1 januari	-37.187.047	-
Resultaatbestemming boekjaar	474.944	701.672
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-	-12.970.697
Stand per 30 juni	-36.712.103	-12.269.025

5. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	30-6-2009	30-6-2008
	€	€
Hypothecaire leningen		
SNS Property Finance B.V.	85.759.000	76.615.000

	2009	2008
	€	€
<i>SNS Property Finance B.V.</i>		
Stand per 1 januari	76.615.000	63.215.000
Opgenomen gelden	9.144.000	13.400.000
Langlopend deel per 30 juni	85.759.000	76.615.000

Deze hypothecaire lening ad € 85.759.000 is verstrekt ter financiering van de vastgoedbeleggingen. Het rentepercentage bedraagt het 1-maands Euribor vermeerderd met een opslag variërend van 0,70% tot 0,80%. De opslag kan jaarlijks onder bepaalde voorwaarden door de bank worden herzien.

De financier heeft de opslagen inmiddels verhoogd tot 130 basispunten bestaande uit 80 basispunten creditspread en 50 basispunten liquiditeitstoeslag. Hierover loopt momenteel een dispuut.

De leningen zijn aflossingsvrij. De bank heeft het recht aflossing van € 268.000 te eisen indien de waarde van de onderpanden van de in 2008 opgenomen leningen daalt onder de overeengekomen Loan To Value.

Van het restant van de hypotheek per 30 juni 2009 heeft een bedrag van € 84.845.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

	30-6-2009	30-6-2008
	€	€
Derivaten		
SNS Bank N.V., financiële rente-instrumenten	5.535.469	-1.131.039

Swap 1 heeft een hoofdsom van € 30.500.000 en een vaste rente van 4,60%.
Swap 2 heeft een hoofdsom van € 25.000.000 en een vaste rente van 4,44%.
Beide swaps hebben een looptijd tot 1 december 2012.

6. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	30-6-2009	30-6-2008
	€	€
SNS Property Finance B.V.	17.357.000	13.700.000

Betreft enerzijds een overbruggingskrediet van € 13.700.000 ter voorfinanciering van de inbreng van het eigen vermogen en anderzijds een overbruggingskrediet met betrekking tot de financiering van de omzetbelasting inzake de aankoop van Meander 861 te Arnhem. De kredietfaciliteit heeft een looptijd tot 1 januari 2009. Het rentepercentage bedraagt het 1-maands Euribor vermeerderd met een opslag variërend van 1,25% tot 1,50%.

De financier heeft de opslagen inmiddels verhoogd tot 130 basispunten bestaande uit 80 basispunten creditspread en 50 basispunten liquiditeitstoelage. Hierover loopt momenteel een dispuut.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	2.020.749	995.040
-------------	-----------	---------

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	19.132	173.823
----------------	--------	---------

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden	88.978	87.688
Overlopende passiva	1.809.342	2.329.592
	1.898.320	2.417.280

4 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2009

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

	2009	2008
	€	€
7. Netto-omzet		
Huuropbrengsten	4.040.964	3.400.084

In de bruto huuropbrengsten zijn geen opbrengsten verantwoord uit hoofde van huurgaranties. Het deel van de gecontracteerde huur dat jaarlijks vervalt indien geen gebruik wordt gemaakt van huurverlenging is als volgt:

8. Ongerealiseerde waardeveranderingen

Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-	-1.607.927
Resultaat deelnemingen	299.564	325.890
	299.564	-1.282.037

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2009 geen werknemers werkzaam.

9. Overige bedrijfskosten

Exploitatiekosten	130.524	92.486
Verkoopkosten	30.659	-
Algemene kosten	387.385	187.589
	548.568	280.075

	2009	2008
	€	€
10. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-1.023.678	1.311.651
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.293.338	-2.447.951
	<u>-3.317.016</u>	<u>-1.136.300</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Waardeveranderingen financiële instrumenten	-1.007.654	1.265.872
Bankrente	-16.024	45.179
Boeterente huurders	-	600
	<u>-1.023.678</u>	<u>1.311.651</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Hypotheekrente	2.249.550	2.350.945
Afsluitprovisie leningen	43.788	97.006
	<u>2.293.338</u>	<u>2.447.951</u>