



HLB Schippers

Accountants Fiscalisten Juristen

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.
Statutair gevestigd te Amsterdam

Rapport inzake de jaarrekening 2011

Global in Reach, Local in Touch

Buitenveldertselaan 106 - Postbus 75264, 1070 AG Amsterdam, Telefoon (020) 646 40 11, Fax (020) 646 32 51, E-mail amsterdam@hlb-schippers.nl

Op onze diensten zijn de algemene voorwaarden van HLB Nederland Accountants & Consultants bv van toepassing, gedeponneerd bij de K.v.K. te Amsterdam onder nummer 33 23 86 06. HLB Schippers Beheer B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

HLB Schippers is a member of  International. A world-wide network of independent accounting firms and business advisers.

www.hlb-schippers.nl

Inhoudsopgave

1. Accountantsrapport

1.1	Opdracht	2
1.2	Fiscale positie	3

2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2011	4
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2011	6
2.3	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	7
2.4	Toelichting op de balans	10
2.5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	14

3. Overige gegevens

3.1	Statutaire regeling inzake de winstbestemming	16
3.2	Voorstel winstbestemming	16
3.3	Controleverklaring	17

De directie van
Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.
Herengracht 562
1017 CH AMSTERDAM

Dossier: 1.9439.1
Kenmerk: J. Muijs/kh

Amsterdam, 11 april 2012

Geachte directie ,

1.1 Opdracht

Ingevolge de ons verstrekte opdracht hebben wij de jaarrekening 2011 van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam gecontroleerd. Het rapport is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een controleverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken. De jaarrekening is met de overige gegevens opgenomen in de aan deze rapportage toegevoegde jaarstukken 2011.

1.2 Fiscale positie

			2011
			€
<u>Berekening belastbaar bedrag</u>			
Resultaat voor belasting			144.668
<u>Gedeeltelijk aftrekbare bedragen</u>			
	Basisbedrag	%	
Representatiekosten	1.111	26,50	294
			144.962
Deelnemingsvrijstelling			-10.894
Belastbaar bedrag			<u>134.068</u>
<u>Berekening vennootschapsbelasting</u>			
20,0% van € 134.065			<u>26.813</u>

Dit bedrag is verrekend in de rekening-courant met Heerenstede Vastgoed B.V.

Wij vertrouwen erop hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan. Tot het geven van nadere toelichtingen zijn wij graag bereid.

Hoogachtend,
HLB Schippers Beheer B.V.

R. Dijkstra RA



2.1 Balans per 31 december 2011

Na voorstel resultaatverdeling

		31-12-2011		31-12-2010	
		€	€	€	€
Activa					
Vaste activa					
Financiële vaste activa					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		18.000		18.000
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2	161.052		210.578	
Overige vorderingen	3	1.156		-	
Overlopende activa	4	5.559		14.497	
			167.767		225.075
Liquide middelen	5		130.263		13.617
			<u>316.030</u>		<u>256.692</u>

		31-12-2011		31-12-2010	
		€	€	€	€
Passiva					
Eigen vermogen					
Geplaatsd kapitaal	6	230.000		230.000	
Algemene reserve		-		-	
			230.000		230.000
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7	15.032		8.305	
Omzetbelasting		21.758		15.587	
Overige schulden en overlopende passiva	8	49.240		2.800	
			86.030		26.692
			<u>316.030</u>		<u>256.692</u>

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2011

		2011		2010	
		€	€	€	€
Netto-omzet	9		1.004.002		612.953
Kosten uitbesteed werk	10	540.000		180.000	
Overige bedrijfskosten	11	344.329		343.338	
Som der bedrijfslasten			884.329		523.338
Bedrijfsresultaat			119.673		89.615
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	14.101		13.755	
Rentelasten en soortgelijke kosten	13	-		-20	
Financiële baten en lasten			14.101		13.735
Resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen			133.774		103.350
Belastingen	14		-26.813		-20.670
Resultaat deelnemingen	15		106.961		82.680
Nettoresultaat na belastingen			117.855		85.295

2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van de vennootschap betreffen het optreden als beheerder van beleggingsfondsen als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen, het verstrekken van garanties en het verbinden van de vennootschap of de activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen, waarmee de vennootschap is verbonden, het verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen en al hetgeen daarmee verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Hoofd van de groep

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. maakt onderdeel uit van een groep waarbij Heerenstede Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam, aan het hoofd van deze groep staat.

Wijzigingen in de grondslagen

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2010 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2011 mogelijk te maken.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de richtlijnen voor de jaarverslaggeving en conform de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij een andere waarderingsgrondslag is vermeld.

Financiële vaste activa

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen van de groep. Voor deelnemingen, waarvoor onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de jaarrekening van de betreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden tegen € 1 gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor de schulden van de betreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelnemingen en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verlies, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Kapitaalbelangen, niet zijnde deelnemingen, met een duurzaam karakter worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, zo nodig onder aftrek van een voorziening voor mogelijk oninbare posten.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Netto-omzet

De in de winst-en-verliesrekening begrepen netto-omzet is de opbrengst van in het boekjaar aan derden geleverde diensten exclusief de over de omzet geheven omzetbelasting. De opbrengsten worden verantwoord na levering van de diensten.

Overige bedrijfskosten

De bedrijfskosten zijn berekend op basis van historische kosten en worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben, tenzij anders vermeld. Voor risico's en verplichtingen, die inherent zijn aan de bedrijfsactiviteiten, worden voorzieningen getroffen.

Belastingen

De belasting op het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening en op het buitengewoon resultaat is berekend tegen het thans geldende nominale tarief van de Wet op de Vennootschapsbelasting, rekening houdend met fiscale faciliteiten. (Tijdelijke) verschillen in belastingdruk tussen de jaarrekening en de fiscale resultaatberekening worden verwerkt onder de belastingen in de winst-en-verliesrekening over het boekjaar.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

2.4 Toelichting op de balans

1 Lijst deelnemingen

De belangen van de vennootschap in andere maatschappijen zijn als volgt verdeeld:

	Aandeel in geplaatst kapitaal in %
Pand Noord B.V., Amsterdam	100,00

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
<u>1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</u>		
Pand Noord B.V.	18.000	18.000
	2011	2010
	€	€
<u>Pand Noord B.V.</u>		
Boekwaarde per 1 januari	18.000	18.000
Resultaat	10.894	4.615
Ontvangen dividend deelneming	-10.894	-4.615
Boekwaarde per 31 december	18.000	18.000

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
	€	€
<u>2 Vorderingen op groepsmaatschappijen</u>		
Rekening-courant Heerenstede Vastgoed B.V.	150.158	205.963
Rekening-courant Pand Noord B.V.	10.894	4.615
	<u>161.052</u>	<u>210.578</u>
<p>Over de rekening-courant met Heerenstede Vastgoed B.V. is een rente van 5% per jaar verschuldigd. De rekening-courant kent een looptijd tot en met 31 december 2012.</p> <p>Over de rekening-courant met Pand Noord B.V. zijn geen afspraken gemaakt over rente en aflossing.</p>		
<u>3 Overige vorderingen</u>		
Nog te ontvangen beheervergoeding	<u>1.156</u>	<u>-</u>
<u>4 Overlopende activa</u>		
Vooruitbetaalde kosten	5.250	-
Nog te ontvangen posten	309	13.755
Overige	-	742
	<u>5.559</u>	<u>14.497</u>
<u>5 Liquide middelen</u>		
ABN AMRO Bank N.V.	<u>130.263</u>	<u>13.617</u>

6 Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. bedraagt € 500.000, verdeeld in 5.000 gewone aandelen. Het gestort en opgevraagd kapitaal bedraagt € 230.000. Dit betreft 2.300 gewone aandelen van nominaal € 100.

	2011 €	2010 €
<u>Algemene reserve</u>		
Stand per 1 januari	-	-
Uit resultaatverdeling	117.855	85.295
Dividenduitkering ten laste van algemene reserve	-117.855	-85.295
Stand per 31 december	-	-
	31-12-2011 €	31-12-2010 €
<u>7 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>		
Crediteuren	15.032	8.305
<u>8 Overige schulden en overlopende passiva</u>		
Vooruitontvangen beheervergoeding	47.240	-
Nog te betalen kosten	2.000	2.800
	49.240	2.800

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

Belastingverplichting fiscale eenheid

Aangezien de vennootschap deel uitmaakt van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelastingsschulden van de gehele fiscale eenheid.

Rekening-courant faciliteit

Heerenstede Vastgoed B.V. en Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. hebben met de ABN AMRO Bank N.V. een kredietovereenkomst afgesloten waarin is overeengekomen dat voornoemde vennootschappen de beschikking hebben over een gezamenlijke rekening-courant faciliteit ter grootte van € 475.000. Uit hoofde van deze overeenkomst zijn de volgende zekerheden gesteld:

- hoofdelijke aansprakelijkheid van bovenstaande vennootschappen conform het bepaalde in artikel I.4 van de Algemene bepalingen voor Krediet verlening door de ABN AMRO Bank N.V.;
- pandrecht op alle goederen genoemd in artikel 18 van de Algemene Voorwaarden ABN AMRO Bank N.V.;
- pandrecht op de vorderingen uit hoofde van regres en subrogatie in het kader van de hoofdelijkheid, zoals beschreven onder I.4.3 van de Algemene Voorwaarden ABN AMRO Bank N.V.

De kredietfaciliteit wordt met € 25.000 per kwartaal verminderd.


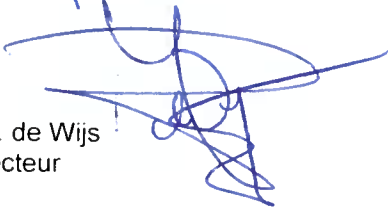
2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	€	€
<u>9 Netto-omzet</u>		
Beheeropbrengsten	399.002	412.953
Provisie marketing- en plaatsingsopbrengsten	605.000	200.000
	<u>1.004.002</u>	<u>612.953</u>
<u>10 Kosten uitbesteed werk</u>		
Kosten marketing- en plaatsingsopbrengsten	<u>540.000</u>	<u>180.000</u>
<u>Gemiddeld aantal werknemers</u>		
Gedurende de jaren 2011 en 2010 waren er geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband.		
<u>11 Overige bedrijfskosten</u>		
Doorbelaste personeelskosten	192.000	192.000
Verkoopkosten	14.060	1.891
Kantoorkosten	1.177	367
Algemene kosten	137.092	149.080
	<u>344.329</u>	<u>343.338</u>
<u>Verkoopkosten</u>		
Representatiekosten	1.111	-
Reclame-, advertentie- en overige promotiekosten	12.949	1.891
	<u>14.060</u>	<u>1.891</u>
<u>Algemene kosten</u>		
Accountantskosten	4.250	2.000
Administratiekosten	66.342	81.830
Beheerkosten	48.500	47.250
	<u>119.092</u>	<u>131.080</u>
Doorbelaste kosten huisvesting	18.000	18.000
	<u>137.092</u>	<u>149.080</u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	€	€
<u>12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Rente vorderingen groepsmaatschappijen	13.863	13.755
Ontvangen bankrente	238	-
	<u>14.101</u>	<u>13.755</u>
<u>13 Rentelasten en soortgelijke kosten</u>		
Rente bank	-	20
<u>14 Belastingen</u>		
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>-26.813</u>	<u>-20.670</u>
<u>15 Resultaat deelnemingen</u>		
Resultaat deelneming Pand Noord B.V.	10.894	4.615
Nabetaling deelneming Pand Noord B.V.	-	-2.000
	<u>10.894</u>	<u>2.615</u>

Ondertekening van de jaarrekeningAmsterdam, 11 april 2012
Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

09-05-2012


J. Zwart
Directeur
H.A. de Wijs
Directeur

3. Overige gegevens

3.1 Statutaire regeling inzake de winstbestemming

Ingevolge artikel 14 van de statuten van de vennootschap staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die deze geheel of gedeeltelijk kan bestemmen tot vorming van – of storting in – een of meer algemene of bijzondere reservefondsen. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

3.2 Voorstel winstbestemming

De directie stelt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor het resultaat over het boekjaar ad € 117.855 geheel als dividend uit te keren.

Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2011 verwerkt.

Aan de aandeelhouders van
Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

3.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2011 van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst- en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel bij de jaarrekening als geheel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 11 april 2012

HLB Schippers Beheer B.V.

R. Dijkstra RA

