



Tel: +31 (0)20 543 21 00
Fax: +31 (0)20 543 21 11
info@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.
Postbus 71730, 1008 DE Amsterdam
Krijgsman 9, 1186 DM Amstelveen
Nederland

**Heerenstede Vastgoed Beheer
B.V.
Statutair gevestigd te Amsterdam
Rapport inzake de jaarrekening 2012**



Inhoudsopgave

	Pagina
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2012	2
Winst- en verliesrekening over 2012	4
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	5
Toelichting op de balans	8
Toelichting op de winst-en verliesrekening	11
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	13
Voorstel resultaatverwerking	13
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	14

Balans per 31 december 2012

Na voorstel resultaatverdeling

		31-12-2012		31-12-2011	
		€	€	€	€
Activa					
Vaste activa					
Financiële vaste activa					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		18.000		18.000
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2	224.100		161.052	
Overlopende activa	3	<u>963</u>		<u>6.715</u>	
			225.063		167.767
Liquide middelen	4		58.968		130.263
			<u>302.031</u>		<u>316.030</u>

		<u>31-12-2012</u>		<u>31-12-2011</u>	
		€	€	€	€
Passiva					
Eigen vermogen					
Geplaatsd kapitaal	5	230.000		230.000	
Overige reserves		-		-	
			230.000		230.000
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6	36.487		15.032	
Omzetbelasting		10.098		21.758	
Overige schulden en overlopende passiva	7	25.446		49.240	
			72.031		86.030
			<u>302.031</u>		<u>316.030</u>

Winst- en verliesrekening over 2012

		2012		2011	
		€	€	€	€
Netto-omzet	8		454.875		1.004.002
Kosten uitbesteed werk	9	-		540.000	
Overige bedrijfskosten	10	414.552		344.329	
Som der bedrijfslasten			<u>414.552</u>		<u>884.329</u>
Bedrijfsresultaat			40.323		119.673
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11		8.587		14.101
Resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen			<u>48.910</u>		<u>133.774</u>
Belastingen	12		-9.782		-26.813
			39.128		106.961
Resultaat deelnemingen	13		3.184		10.894
Nettoresultaat na belastingen			<u>42.312</u>		<u>117.855</u>

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

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 2011 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2012 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.

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

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.

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.

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.

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

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.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van de grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

Toelichting op de balans

Activa

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Pand Noord B.V.	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	€	€
<i>Pand Noord B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	18.000	18.000
Resultaat	3.184	10.894
Ontvangen dividend deelneming	-3.184	-10.894
Boekwaarde per 31 december	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>

Directe belangen

Naam: Pand Noord B.V.
Vestigingsplaats: Amsterdam
Aandeel in geplaatst kapitaal: 100%

2 Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Heerenstede Vastgoed B.V. (aandeelhouder)	182.345	150.158
Vordering Sarphatistraat Vastgoed B.V.	22.043	-
Vordering Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.	16.618	-
Vordering Pand Noord B.V.	3.094	10.894
	<u>224.100</u>	<u>161.052</u>

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 2013.

3 Overlopende activa

Nog te ontvangen posten	-	1.465
Overlopende activa	963	-
Vooruitbetaalde kosten	-	5.250
	<u>963</u>	<u>6.715</u>

4 Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	<u>58.968</u>	<u>130.263</u>
--------------------	---------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrij beschikking van de vennootschap.

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

Passiva

Eigen vermogen

5 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.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	€	€
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
<u>Geplaatst kapitaal</u>		
Stand per 1 januari	230.000	230.000
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	<u>230.000</u>	<u>230.000</u>
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Uit resultaatverdeling	42.312	117.855
Dividenduitkering ten laste van algemene reserve	-42.312	-117.855
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	€	€
<i>6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>		
Crediteuren	<u>36.487</u>	<u>15.032</u>
<i>7 Overige schulden en overlopende passiva</i>		
Nog te betalen kosten	23.326	2.000
Schuld Heerenstede Noord C.V.	1.730	-
Overige	390	-
Vooruitontvangen beheervergoeding	-	47.240
	<u>25.446</u>	<u>49.240</u>

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

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. De navolgende vennootschappen maken onderdeel uit van de fiscale eenheid:

- Heerenstede Vastgoed B.V.
- Heerenstede Duitsland Vastgoed B.V.
- Center Real Estate B.V.
- Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

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 per 21 december 2012 de beschikking hebben over een gezamenlijke rekening-courant faciliteit ter grootte van € 350.000. Uit hoofde van deze overeenkomst zijn de volgende zekerheden gesteld:

- hoofdelijke aansprakelijkheid van bovenstaande vennootschappen conform het bepaalde in artikel 1.4 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 1.4.3 van de Algemene Voorwaarden ABN AMRO Bank N.V.

De kredietfaciliteit wordt met € 75.000 per kwartaal verminderd, voor het eerst per 1 januari 2013.

Toelichting op de winst-en verliesrekening

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	€	€
8 Netto-omzet		
Beheeropbrengsten	432.905	399.002
Overige omzet	21.970	-
Provisie marketing- en plaatsingsopbrengsten	-	605.000
	<u>454.875</u>	<u>1.004.002</u>
9 Kosten uitbesteed werk		
Kosten marketing- en plaatsingsopbrengsten	-	540.000
	<u>-</u>	<u>540.000</u>
Gemiddeld aantal werknemers		
Gedurende de jaren 2012 en 2011 waren er geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband.		
10 Overige bedrijfskosten		
Doorbelaste personeelskosten	180.000	192.000
Verkoopkosten	1.434	14.060
Kantoorkosten	364	1.177
Algemene kosten	232.754	137.092
	<u>414.552</u>	<u>344.329</u>
Verkoopkosten		
Reclame-, advertentie- en overige promotiekosten	1.434	12.949
Representatiekosten	-	1.111
	<u>1.434</u>	<u>14.060</u>
Algemene kosten		
Administratiekosten	77.580	66.342
Beheerkosten	48.500	48.500
Advies- en advocaatkosten	18.522	-
Dotatie voorziening oninbare vorderingen	64.552	-
Accountantskosten	3.600	4.250
	<u>212.754</u>	<u>119.092</u>
Doorbelaste kosten huisvesting	20.000	18.000
	<u>232.754</u>	<u>137.092</u>

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	€	€
<u>11 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Rente vorderingen groepsmaatschappijen	8.144	13.863
Ontvangen bankrente	<u>443</u>	<u>238</u>
	<u>8.587</u>	<u>14.101</u>
<u>12 Belastingen</u>		
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>-9.782</u>	<u>-26.813</u>
<u>13 Resultaat deelnemingen</u>		
Resultaat deelneming Pand Noord B.V.	<u>3.184</u>	<u>10.894</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 31 mei 2013


J. Zwart
Directeur


H.A. de Wijs
Directeur

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

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.

Voorstel resultaatverwerking

De directie stelt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor het resultaat over het boekjaar ad €42.312 geheel als dividend uit te keren.

Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2012 verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: De Algemene Vergadering en de directie van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. gevestigd te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst- en verliesrekening over 2012 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 entiteit 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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (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 van de entiteit 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 betreffende de jaarrekening

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 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.



Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amstelveen, 31 mei 2013

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.P. van Veen'. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

A.P. van Veen RA