

# **JAARVERSLAG**

## *2009*

**BOEi**

**Nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel erfgoed B.V.**

**Aan de Raad van Commissarissen van BOEi B.V.**

Hierbij heb ik het genoegen om u het jaarverslag 2009 van BOEi B.V. aan te bieden.  
De jaarrekening is voorzien van een goedkeurende verklaring van de externe accountant.

10 maart 2010

A.K.D. Boon  
Directeur

## **Aan de aandeelhouders van BOEi B.V.**

*Preadvies van de Raad van Commissarissen bij de jaarrekening 2009 van BOEi B.V.*

Conform de statuten van BOEi B.V. hebben wij het genoegen u hierbij het door de directie opgestelde jaarverslag 2009 van BOEi B.V. aan te bieden. De jaarrekening 2009 is in dit verslag opgenomen. De jaarrekening is voorzien van een goedkeurende verklaring van de externe accountant.

De jaarrekening is door de Raad ondertekend in haar vergadering van 10 maart 2009. De jaarrekening is door de voorzitter van de Raad besproken met de externe accountant. In dit gesprek is tevens ingegaan op de algehele gang van zaken bij BOEi.

De Raad stelt u voor de jaarrekening 2009 vast te stellen en decharge te verlenen aan de Directeur en de Raad conform artikel 30 lid 3 van de statuten. Tevens stelt de Raad voor het resultaat over 2009 toe te voegen aan de Algemene reserve. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De Raad is in 2009 viermaal bijeengekomen. In 2009 zijn door de Raad beslissingen genomen inzake aankoop van de havengebouwen van de voormalige vliegbasis Ypenburg te Den Haag, investeringen in de projecten Locloods te Roosendaal en Nedalco te Bergen op Zoom en de aandelentransacties van Boerderij en Landschap B.V. en Hazemeijer Hengelo B.V.

In 2009 is verdere invulling gegeven aan het eind 2006 door de Raad goedgekeurde businessplan 2007-2012 "Groei & Bloei". Dit plan bevat de kaders voor de verdere ontwikkeling van BOEi in deze periode.

In 2009 heeft NS Poort B.V. haar belang als aandeelhouder vergroot. De personele bezetting van de Raad is in 2009 gewijzigd.

Afgetreden als commissaris is:

- mr. P.G.A. Noordanus

10 maart 2010

## **Raad van Commissarissen**

A.Th. Meijer, voorzitter  
drs. L. Bobbe  
ir. W.P. de Boer  
L. Elmendorp  
drs. J.C. Reichardt  
drs. J.J. Reijnders MRE

## INHOUDSOPGAVE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. DIRECTIE VERSLAG</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>2. FINANCIEEL VERSLAG</b> .....  | <b>18</b> |
| 2.1. BALANS.....  | 18        |
| 2.2. RESULTATENREKENING .....   | 20        |
| <b>3. KASSTROOMOVERZICHT</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>4. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING</b> .....            | <b>22</b> |
| 4.1. ALGEMEEN .....   | 22        |
| 4.2. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING .....                 | 22        |
| <b>5. TOELICHTING OP DE BALANS</b> .....                                    | <b>26</b> |
| 5.1. NIET UIT DE BALANS BLIKENDE VERPLICHTINGEN .....                       | 38        |
| 5.2. TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING .....                             | 39        |
| <b>6. OVERIGE GEGEVENS</b> .....  | <b>44</b> |
| 6.1. ACCOUNTANTSVERKLARING .....  | 44        |
| 6.2. STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT.....   | 44        |
| 6.3. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2008.....               | 44        |
| 6.4. VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2009 ..... | 44        |
| 6.5. ORGANISATIE .....  | 45        |
| 6.6. OVERIGE INFORMATIE .....   | 45        |
| <b>7. BIJLAGEN</b> .....  | <b>46</b> |
| 7.1. OVERZICHT VAN AANDEELHOUDERS .....                                     | 46        |

## 1. Directie verslag

De oplevering van het Cultuurcluster in het voormalige Portiersgebouw van het Dru complex in Uift is voor BOEi het hoogtepunt van 2009. Met de oplevering van dit pand is Nederland een uniek voorbeeld van herbestemming van industrieel erfgoed rijker. BOEi is vanaf haar oprichting in 2000 bij de herbestemming van het Dru complex betrokken. In nauwe samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek is het project binnen de planning én binnen budget opgeleverd.

In 2009 heeft de crisis op de vastgoedmarkt haar stempel gedrukt op vele ontwikkelingen, en dat vaak op helaas negatieve wijze. In weerwil daarvan heeft BOEi een groei van haar activiteiten kunnen realiseren, op een bedrijfseconomisch gezien verantwoorde wijze. Er zijn 22 panden in bezit ultimo 2009. Er is nauwelijks sprake van leegstand en/of huurcontracten die niet worden nageleefd. In 2009 heeft een beperkte uitbreiding van het aandelenkapitaal plaatsgevonden. Verdere uitbreiding van het aandelenkapitaal is in de huidige tijd moeilijk, doch wel een belangrijke randvoorwaarde voor verdere groei.

In 2009 heeft de aankoop plaatsgevonden van de havengebouwen van de voormalige vliegbasis Ypenburg als het Rohm en Haas complex in Amersfoort. Het Hazemeijer complex in Hengelo is aangekocht en ondergebracht in een hiervoor opgerichte nieuwe dochter onderneming. Via dochteronderneming Boerderij en Landschap zijn in 2009 boerderijen en Hitzum en Elburg aangekocht. Naast deze aankopen is de portefeuille aan adviesopdrachten stevig gegroeid in 2009.

De positie van BOEi in haar markt is onveranderd sterk. Aandeelhouders en andere betrokkenen weten BOEi te vinden. Dit uit zich onder andere in een toenemende lijst van potentiële projecten en een toenemend aantal adviesopdrachten. Veelal gaat het dan om de eerste planvorming voor de herbestemming van een object. BOEi wordt daarnaast in toenemende mate gezien als het expertisecentrum voor herbestemming van industrieel erfgoed.

### **Financieel resultaat**

Het jaar 2009 is afgesloten met een positief resultaat van € 120.446 (2008 negatief € 159.452). Het voor 2009 begrote resultaat bedraagt € 120.000, zodat de resultaatsontwikkeling dus nagenoeg conform begroting is.

## Kengetallen

|                                     | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> | <u>31-12-2007</u> | <u>31-12-2006</u> | <u>31-12-2005</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Solvabiliteit                       | 18,3%             | 20,5%             | 17,1%             | 21,1%             | 25,0%             |
| Solvabiliteitspercentage geschoond* | 26,2%             | 43,2%             | 35,9%             |                   |                   |
| Rentabiliteit op gemiddeld EV       | 4,7%              | -1,4%             | 18,7%             | 6,6%              | 2,4%              |
| Current ratio                       | 0,6               | 1,8               | 1,5               | 2,1               | 3,6               |
| Quick ratio                         | 0,3               | 1,5               | 0,9               | 1,5               | 3,1               |

Solvabiliteit is het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal.  
Current ratio betreft de vlottende activa in verhouding tot de kortlopende schulden.  
Quick ratio betreft de vlottende activa minus onderhanden werk in verhouding tot de kortlopende schulden.

\*) Onder het geschoonde solvabiliteitspercentage wordt verstaan:

Het eigen vermogen in een percentage van het vreemd vermogen, gecorrigeerd met:

1. de nog vast te stellen subsidies (geëlimineerd)
2. rekening houdend met een stille reserve op de materiële vaste activa (gebaseerd op taxatierapporten voor zover mogelijk, anders 12 x de huurprijs opgenomen).

De solvabiliteitspositie wordt voornamelijk beïnvloed door de reeds ontvangen, maar nog definitief vast te stellen subsidies. Daarnaast is het waarderen van panden tegen kostprijs (zijnde investering minus vastgestelde subsidies) een zeer conservatieve wijze van waarderen. De marktwaarde van de objecten ligt gemiddeld hoger dan de kostprijs.

Het rendement op eigen vermogen is gestegen, doordat een positief resultaat over 2009 is gerealiseerd (conform begroting).

De liquiditeitspositie is verslechterd ten opzichte van 2008. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat er voor ruim € 1,0 mln. aan nog vast te stellen subsidies is opgenomen onder de kortlopende schulden wat de liquiditeitsratio's verslechterd.

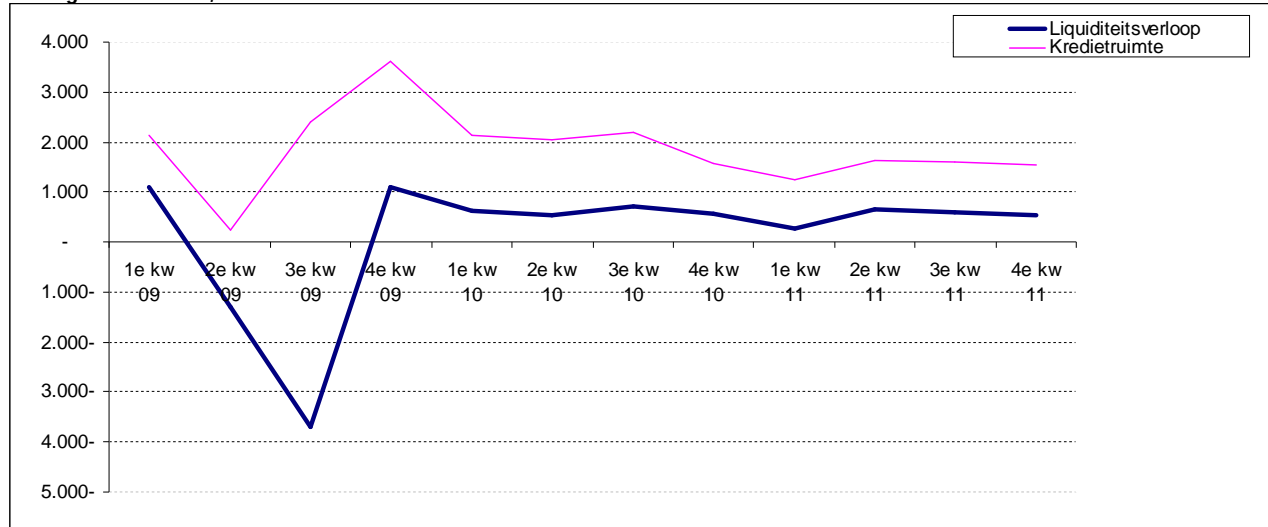
Tevens is er een bankkrediet bij de BNG is van € 1.000.000 welke niet wordt meegenomen in de berekening van de ratio's. Daarnaast zit in de kortlopende schulden een kasgeldlening van € 0,5 mln. welke onder de gesloten kredietfaciliteit met de BNG, wanneer nodig direct kan worden omgezet naar een langlopende schuld. Gelet op bovenstaande gegevens kan gesteld worden dat de liquiditeitspositie goed in orde is.

## **Liquiditeitsprognose**

In onderstaande grafiek is het liquiditeitsverloop gedurende 2009 weergegeven, alsmede de liquiditeitsprognose voor de komende 24 maanden. Deze prognose geeft aan dat er gedurende deze periode geen liquiditeitstekorten worden voorzien. De prognose gaat uit van investeringen waarvoor besluitvorming heeft plaatsgevonden. Nieuwe projecten zijn niet opgenomen in de prognose. In de prognose is tevens uitgegaan van een jaarlijkse storting van aandelenkapitaal van € 1 mln. voor de jaren 2010 en 2011. Het liquiditeitsverloop ziet er als volgt uit:

## Liquiditeitsoverzicht 2009 en prognose 2010/2011

Bedragen x € 1.000,-



De lijn liquiditeitsverloop geeft de werkelijke en verwachte aanwezige liquide middelen in de onderneming weer. De lijn kredietruimte geeft de aanwezige liquide middelen alsmede de ruimte in aan te trekken financieringen en ruimte in het bankkrediet weer.

Gedurende 2009 is een financieringsfaciliteit met de Bank Nederlandse Gemeenten overeen gekomen van € 4,5 mln. Middels deze faciliteit zijn investeringen in met name Rohm en Haas in Amersfoort, de LocLoods in Roosendaal en de Wagenwerkplaats in Venlo-Blerick mogelijk. Tevens heeft de financiering gedurende een periode in 2009 gediend als tijdelijke overbrugging van nog te ontvangen subsidiegelden. Ten behoeve van opvangen van liquiditeitsschommelingen is tevens gebruik te maken van een bankkrediet van maximaal € 1,0 mln.

Ter realisatie van het project Ypenburg is de eerste € 1,5 mln. investering volledig gesubsidieerd door het projectbureau Ypenburg. Dit geld staat bij het Nationaal Restauratiefonds in depot en wordt op declaratiebasis uitbetaald aan BOEi. De eerste € 1,5 mln. investering in dit project geeft dus geen liquiditeitsdruk.

### Aandeelhouders

Evenals in voorgaande jaren is bij diverse projecten nauw samengewerkt met de aandeelhouders. Een aantal projecten waarin BOEi in opdracht van of in samenwerking met aandeelhouders heeft geopereerd zijn De Drie Hoefijzers in Breda en ENKA in Ede (beiden AM Wonen), ECI Roermond (Volker Wessels).

De Bank Nederlandse Gemeenten en Triodos Bank zijn naast aandeelhouder ook financiers van BOEi.

In 2009 heeft NS Poort haar aandelenbelang in BOEi uitgebreid met 220 aandelen.

## Projecten in exploitatie

Van alle projecten in exploitatie wordt hieronder kort de stand van zaken weergegeven.

### *Steenfabriek De Bovenste Polder, Wageningen*

De verhuur van dit pand verloopt zonder problemen. Gedurende 2009 heeft één huurder de huur opgezegd, maar hiervoor is direct weer een nieuwe huurder gevonden.

### *Zeepziederij De Ster, Etten Leur*

Dit pand is tot 31 december 2010 verhuurd aan Stichting de Zuidwester. De huidige huurder heeft de huur per deze datum opgezegd. Voor het horecadeel is inmiddels al een nieuwe huurder gevonden. Voor de invulling van de kantoorruimte moet gedurende 2010 een huurder gevonden worden. Verwacht wordt dat dit geen probleem zal zijn.

### *Locomotief Loods te Roosendaal*

De huurder van dit pand heeft in 2009 hinder ondervonden van de economische omstandigheden. Desondanks is de huur voor geheel 2009 voldaan. Dit pand moet nog een restauratie ondergaan. Hiervoor zijn inmiddels subsidies toegezegd van € 702.584 door het Rijk en tweede tranches van € 342.000 en € 817.202 door de provincie Noord-Brabant. Planning is deze restauratie in 2010 uit te voeren.

### *Sareptahof te Zutphen*

De restauratie van het pand is eind maart 2009 volledig afgerond. Uitbetaling van subsidies heeft op zich laten wachten, omdat er nog twee restauratiepunten aandacht behoeften vanuit de subsidieverstrekkers. Deze punten zijn in het najaar opgepakt. Inmiddels heeft een van de subsidiënten de subsidie vastgesteld. Van de andere subsidiënt wordt dit spoedig verwacht. De huur is per 1 april verhoogd naar aanleiding van de gerealiseerde restauratie. Het pand is niet geheel in de staat welke op voorhand was bedacht. Dit heeft alles te maken met de problemen rond de fundering. Hiervoor wordt nog naar een structurele oplossing gezocht.

### *Verpakkingsgebouw ENCI te Maastricht*

In het eerste kwartaal 2009 is het pand met de komst van een tweetal nieuwe huurders voor circa 70% verhuurd. Gesprekken om de begane grond permanent verhuurd te krijgen zijn vooralsnog niet succesvol. Met één van de zittende huurders, de Stichting NC is overeengekomen de huur te beëindigen. Dit vanwege structurele huurachterstanden en een niet verbeterende situatie hierin. Getracht wordt nog eenmaal met een vernieuwde input het pand op een goed huurniveau te krijgen, waarin cultuur in het pand de boventoon voert. Mocht dit niet werken, dan zal ingezet worden op meer reguliere kantoorruimte. Indien nodig kan via de gemeentegarantie op de onderliggende geldlening eventuele achterstand op de gemeente Maastricht worden verhaald. Met de gemeente wordt over een oplossing gesproken.

### *DRU Portiersgebouw te Uift*

Het Portiersgebouw is medio juli 2009, volgens planning, opgeleverd aan de huurder, de Stichting Drufabriek. Op 28 oktober 2009 is het pand officieel geopend door de Commissaris van de Koningin in Gelderland. De per 17 juli 2009 overeengekomen aanvangshuur bedraagt € 411.760 per jaar. Naar de huidige inzichten bedraagt de investering van BOEi in dit pand (totale investering minus subsidies) € 3.364.850 waarvan € 3.100.000 is opgenomen als langlopende geldlening en € 264.850 inbreng vanuit het eigen vermogen van BOEi.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft BOEi verzocht mee te denken over het mogelijk door de gemeente aankopen van dit gebouw, zodra het is opgeleverd. BOEi heeft aangegeven dat dit niet de eerste voorkeur heeft (liever gaan we exploiteren op de afgesproken wijze), maar dat we hierover het gesprek met de gemeente wel aan gaan.

#### *Wagenwerkplaats te Venlo-Blerick*

De verwachte uitbreiding van verhuur in 2009 aan het spoorwegmuseum en mogelijke andere huurders vertraagt. Gesprekken hierover zijn wel gaande. Hierdoor blijven de huuropbrengsten iets achter bij de begroting daarvan. Er wordt onderhoud gepleegd om het gebouw wind- en waterdicht te krijgen en herhaalde inbraken te stoppen. Er vinden met meerdere potentiële huurders gesprekken plaats, waarvan er één inmiddels zeer concreet is.

Met de Railfactory (treinonderhoud) is een intentieovereenkomst gesloten tot huur. Verwacht wordt dat de huurovereenkomst snel wordt getekend. Verder zijn er nog twee potentiële huurders, voor andere delen van het complex. Dit is echter in een meer verkennende fase. De uiteindelijke inrichting is mede afhankelijk van de keuze van de huidige huurder, het Nederlands Spoorwegmuseum, om het kleine pand te blijven huren, of zich te huisvesten in het grote pand.

#### *Seinwezen te Haarlem*

De verhuur verloopt conform planning. Het pand is verhuurd aan 5 huurders. De huurders zijn aangeschreven door BOEi met een huuropzegging per 31 december 2010, om het pand te kunnen verkopen. Momenteel vinden gesprekken plaats met de huidige huurders om het pand van BOEi over te nemen.

#### *Tramloods en Remise te Hoorn*

De huurachterstand is door de huurder volledig ingelopen in 2009. De verhuur loopt daarmee volgens planning. Mogelijke investeringen worden vooralsnog niet voorzien, omdat de huidige huurder deze investeringen financieel moeilijk kan dragen.

#### *Watertoren te Roermond*

Er is vooralsnog geen bestemming voor dit pand. Bezien wordt of dit kan worden verkocht.

#### *Zuivelfabriek De Venen te Kolderveen*

Met de komst van enkele nieuwe eigenaren is er rust gekomen binnen de VVE. Voor het verbouwplan ten behoeve van cultuurstichting KiK is de procedure gestart. In 2010 zal naar verwachting gestart worden met ontwikkeling van de nieuwe Artist in Residence (AIR).

#### *Ketelhuis te Losser*

Er zijn diverse potentiële huurders, maar allen zijn aarzelend in de huidige markt. Eerst wordt het casco aangepakt. Een bouwvergunning hiervoor is ingediend en goedgekeurd. De ingediende subsidieaanvraag bij RCE is afgewezen, Wel is een provinciale subsidie verleend. De restauratie start in 2010.

#### *Rohm en Haas te Amersfoort*

In het eerste kwartaal is de koopovereenkomst met de gemeente Amersfoort gesloten. De daadwerkelijke levering van de zeepfabriek Rohm en Haas heeft plaatsgevonden in het tweede kwartaal 2009. Het tweede kwartaal is ook begonnen met de herbestemming van het project. Gedurende de herbestemming in 2009 is een deel van het object al verhuurd. De verwachte oplevering van de 1<sup>e</sup> fase is eind 1<sup>e</sup> kwartaal 2010. De oplevering van de 2<sup>e</sup> fase is eind 2<sup>e</sup> kwartaal 2010 gepland.

Voor het project is € 650.000 subsidie toegekend door de provincie Utrecht. Hiervan komt € 150.000 toe aan de gemeente Amersfoort, ter dekking van de financieringslasten voor een uitgestelde betaling van de aankoop van Rohm en Haas. De rest van deze subsidie komt ten goede van het project. Daarnaast zijn middels twee subsidies € 300.000 en € 24.000 subsidie toegekend door de gemeente Amersfoort. De € 300.000 subsidie bestaat uit € 130.000 investeringssubsidie voor extra investeringen in een broedplaats voor creatieve startende ondernemingen. De overige € 170.000 is een exploitatiesubsidie voor lagere dan begrote huurinkomsten, om deze creatieve startende ondernemingen te huisvesten.

### *Ypenburg*

Eind 2009 heeft BOEi het project Ypenburg aangekocht. Dit betreft een tweetal objecten, zijnde een luchthavengebouw en verkeerstoren op de voormalige luchthaven Ypenburg bij Den Haag. Het project zal worden herontwikkeld tot kantoorruimte. Voor de restauratie van de objecten is reeds een subsidie van € 1,5 mln. beschikbaar gesteld door Projectbureau Ypenburg. Deze middelen zijn gestald op een bouwrekening bij het Nationaal Restauratiefonds en kunnen door BOEi op declaratiebasis worden opgevraagd. De eerste € 1,5 mln. investering in dit project geeft in het geheel dus geen liquiditeits- en solvabiliteitsdruk.

### **Projecten onderhanden werk**

#### *Overige DRU panden*

In 2009 is gestart met de casco restauratie van het Loonkantoor. Met gemeente wordt overlegd over verkoop van dit pand aan de gemeente, zodra de restauratie is afgerond. Voor de Afbramerij/Gieterij en de Koepeloven/Badkuipengieterij is casco restauratie in voorbereiding. Deze restauratie wordt mede mogelijk gemaakt door een zogenaamde WWI subsidie. Deze subsidie regeling beoogt een stimulans te geven aan de werkgelegenheid in de bouwsector. Ook voor deze beide panden wordt overleg gepleegd met de gemeente, over verkoop van deze panden aan de gemeente na afronding van de restauratie.

De hiervoor genoemde WWI subsidie is ook beschikbaar voor de casco restauratie van de Badkuipenfabriek en het Ketelhuis.

Het uitvoeren van voornoemde restauraties en het daarna verder ontwikkelen van de Badkuipenfabriek en het Ketelhuis brengt een forse financieringsbehoefte met zich mee. Omdat het realiseren van deze projecten mede een gemeentelijk belang is gediend wordt met de gemeente gesproken over een gemeentegarantie voor de hiervoor aan te trekken financiering.

#### *Steenfabriek De Bunswaard te Beuningen*

Na de aankoop in 2006 is dit object in 2007 formeel ook geleverd aan BOEi. De herontwikkeling heeft in 2008 en een groot deel van 2009 stilgelegen, vanwege verkrijging van de benodigde vergunningen, alsmede afronding van overleggen met andere belanghebbenden ter plaatse. De vergunningen zijn inmiddels ontvangen. Het complex wordt herontwikkeld tot koopwoningen.

#### *ECI Roermond*

Voor het project ECI in Roermond is BOEi lang partij geweest om het pand aan te kopen en te herbestemmen als Cultuurcluster. Uiteindelijk is besloten dat BOEi niet eigenaar van het object wordt, maar wel een zeer belangrijke rol krijgt in de begeleiding van de herbestemming. Het reeds uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en de voorbereidingen op de casco restauratie zijn daarmee gefactureerd aan de samenwerkende partners, zijnde Gemeente Roermond en Roerdelta B.V. Momenteel is een aanbieding gedaan voor begeleiding van de herbestemming door BOEi. Deze begeleiding bevat de algemene projectleiding, de bouwkundige projectleiding, het projecttoezicht, subsidiemanagement en projectondersteuning. Dit betreft een 2,5 jaar durend traject met een geschatte tijdbesteding van 4.600 uur.

### **Projecten in aankoop/vorbereiding**

#### *Timmerfabriek Vlissingen*

In haar vergadering van 25 maart 2009 heeft de Raad van Commissarissen het investeringsvoorstel voor de Timmerfabriek goedgekeurd. De stand van zaken is dat restauratie zal plaatsvinden onder risico en verantwoording van de gemeente, omdat subsidievoorwaarden een eerdere overdracht niet toelaten. BOEi werkt tot dan uitsluitend als adviseur op uurbasis aan het project. Overname na restauratie voor € 1,- door BOEi is nog steeds de insteek van beide partijen.

#### *Hillegom*

Bezien wordt of BOEi het project Veelzorg Kwekerij in Hillegom kan aankopen met uitgestelde levering. Gesprekken hierover vinden momenteel plaats met de huidige eigenaar.

### **Adviestrajecten**

In 2009 is er een verdere uitbreiding van de adviserende rol van BOEi opgetreden. Een aantal grote adviesprojecten zijn:

- ECI te Roermond
- Kortenoord te Wageningen
- Timmerfabriek te Vlissingen
- DRU Beltmancomplex te Uift
- Nedinsco te Venlo
- Jeugdgevangenis te Zutphen

Naast deze adviesprojecten zijn in 2009 tevens adviesuren gedeclareerd bij Boerderij en Landschap en Hazemeijer Hengelo.

Het resultaat uit adviestrajecten over 2009 bedraagt € 233.303 (2008 € 49.175). Voor 2009 was een resultaat van € 125.000 begroot. Het hogere resultaat ten opzichte van de begroting komt deels door onderhanden werken welke in 2009 alsnog als adviesopdracht zijn aangenomen (m.n. ECI te Roermond), maar voornamelijk door de extra te realiseren omzetten op de projecten van Boerderij en Landschap alsmede Hazemeijer Hengelo.

### **Dochtermaatschappijen en overige gelieerde organisaties**

#### *Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V. (BOEi is 100% aandeelhouder)*

In deze vennootschap is de Kantfabriek in Horst aan de Maas ondergebracht. Deze vennootschap is min of meer het vastgoedvehikel voor het exploiterende museum. De restauratie/herbestemming van het pand is geheel afgerond en het museum draait. De exploitatie is sluitend, waarbij de inbreng van eigen vermogen door BOEi in deze vennootschap marginaal is. BOEi is niet aansprakelijk voor de schulden, waaronder de bancaire financiering, van de Kantfabriek. De Kantfabriek vormt vanaf 1 januari 2010 een fiscale eenheid voor BTW met BOEi. Voor de VPB is er geen fiscale eenheid, waardoor ook daar geen verplichtingen jegens BOEi uit voort kunnen vloeien.

#### *Boerderij en Landschap B.V. (BOEi is 100% aandeelhouder)*

Boerderij en Landschap (B&L) heeft inmiddels drie boerderijen aangekocht. Streven is tot en met 2010 totaal 10 boerderijen aan te kopen en te herbesteden of pilots gestart te hebben waarin B&L in rol van adviseur optreedt. Bedoeling van dit pilot project is in de praktijk aan te tonen dat het mogelijk is om (monumentale) boerderijen een nieuwe rendabele bestemming te geven, passend in en bij het omliggende landschap. Waar nodig wordt ook aan het omliggende landschap een impuls gegeven. In het 2<sup>e</sup> kwartaal 2009 is de financiering voor deze projectvorm ingericht.

Het Nationaal Restauratiefonds en het Nationaal Groenfonds verstrekken elk € 2 mln. achtergesteld kapitaal aan B&L. Overleg met de Rabobank om de resterend benodigde € 4 mln. bancair te financieren is gaande. BOEi is niet aansprakelijk voor de schulden, waaronder de financieringen, van B&L. BOEi vormt geen fiscale eenheid voor de VPB met B&L. Vanaf 1 januari 2010 vormen B&L en BOEi wel een fiscale eenheid voor de BTW. Apparaatskosten van B&L worden gedekt uit bijdragen van het Nationaal Restauratiefonds, het Nationaal Groenfonds en het ministerie van LNV.

Boerderij en Landschap heeft in 2009 drie panden aangekocht in Hitzum, Overdinkel en in Elburg.

#### *Hazemeijer Hengelo B.V. (BOEi is 100% aandeelhouder)*

Deze vennootschap is begin juli 2009 aangekocht. Direct daarna heeft Hazemeijer Hengelo (HH) het Hazemeijer-Holec complex in Hengelo verworven. Door de FGH Bank is aan HH een financiering verstrekt van € 10.050.000, met een looptijd van 2 jaar. De financiering dekt de aankoop (€ 6,25 mln. incl. aankoopkosten), investeringen in de komende 2 jaar (€ 2,65 mln.) en begrote exploitatietekorten voor de komende 2 jaar (€ 1,15 mln.). Streven is in een periode van 5 jaar te komen tot een rendabele exploitatie van het gehele complex. De hiervoor te zetten stappen worden steeds genomen in nauw overleg en met goedkeuring van de FGH Bank. Daarbij is het periodiek verlengen van de financiering tevens een evaluatiemoment. BOEi is niet aansprakelijk voor de schulden, waaronder de financieringen, van HH. BOEi vormt geen fiscale eenheid voor VPB met HH. Voor de BTW vormen BOEi en HH een fiscale eenheid per 1 januari 2010.

#### *Stichting de Bunswaard*

Deze stichting is eigenaar van de schoorsteen van De Bunswaard. De rest van het complex is in eigendom van BOEi. BOEi heeft via de bestuurszetels (Boon, Bouwman en Meijer) de feitelijke zeggenschap over de stichting. Na de herbestemming van het complex wordt bezien of en welke rol deze stichting daarna nog heeft.

#### *Stichting de Uil*

Deze stichting pacht van Staatsbosbeheer de steenfabriek in Wageningen en een omliggend perceel. De stichting verpacht de steenfabriek en grond respectievelijk aan BOEi en stichting Waterscouting Musinga Rijn. Het bestuur van stichting wordt gevormd door Boon en Bouwman naast een onafhankelijk voorzitter en twee bestuursleden die aangewezen zijn door Musinga Rijn.

### **Aanwending gelden BankGiro Loterij**

De bijdrage 2009 van de BankGiro Loterij is geheel aangewend ter dekking van PR, aanloopkosten van projecten en overige exploitatiekosten.

In PR uitingen, en specifiek rond projecten die mede van BankGiro Loterijgeld worden gerestaureerd, wordt op passende wijze uiting gegeven aan de betrokkenheid van de BankGiro Loterij.

Naast de reguliere gelden is door een drietal partijen, naast BOEi ook het Prins Bernard Cultuurfonds en De Hollandsche Molen, een gezamenlijk bedrag groot € 500.000 ontvangen. Dit bedrag is geormerkt ter aanwending van het TV-programma "Het mooiste pand van Nederland", waarin jaarlijks erfgoed van Nederland breeduit op de kaart wordt gezet. De middelen worden ingezet voor het naar 2010 verplaatste TV-programma. Voorheen zijn in dit programma al drie projecten in het voetlicht getreden waar BOEi direct of zijdelings mee verbonden is. Voor 2010 zijn voor BOEi de projecten Luchthaven Ypenburg (eigendom) en Werf Duivendijk (adviesrol) de deelnemers. Daarnaast doet in 2010 ook project Boerderij Middenhof mee, waar dochteronderneming Boerderij en Landschap zijdelings bij is betrokken.

### **Financiering**

De financiering van de BOEi activiteiten vindt plaats met een combinatie van aandelenkapitaal, marktconform rentende financieringen en laagrentende leningen. De marktconform rentende financieringen zijn opgenomen bij de aandeelhouders Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Triodos Bank. De laagrentende leningen zijn opgenomen bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

In 2009 zijn in nauw overleg met de BNG eerder toegezegde financieringen deels opgenomen en gestructureerd. Het betreft de financieringen voor de Locloods in Roosendaal (€ 350.000), de NS

panden in Venlo-Blerick en Haarlem (€ 1.300.000), Rohm en Haas in Amersfoort (€ 2.250.000) en ENCI in Maastricht (€ 1.150.000, waarvan al € 550.000 eerder is opgenomen). Totaal € 4.500.000. De financiering is als volgt opgenomen:

- uitbreiding van het lopende krediet in rekening courant van € 0,5 naar € 1 mln. Tarief 1 maands euribor + 100 basispunten. Looptijd tot 1 juli 2011;
- € 4 mln. als kasgeldleningen op te nemen. Tarief 3/6 maands euribor + 165 basispunten. Looptijd tot 1 juli 2011. Bereidstellingsprovisie: 0,40% over het niet opgenomen deel;
- Het renterisico wordt voor een periode van 10 jaar afgedicht via een renteswap, tegen het op het moment van afsluiten geldende IRS tarief;
- Er is geen verplichting tot aflossing.

Met deze opzet heeft BOEi het renterisico van haar financiering voor deze panden voor langere tijd voor een substantieel deel afgedicht (zoals dat voor eerder aangekochte panden ook al is gedaan). Het risico van een stijging van het algehele renteniveau is afgedicht. Open blijft het risico dat de zogenaamde liquiditeitsopslagen van banken in de toekomst (nog) verder stijgen. In de gekozen financieringsopzet is er vanuit gegaan dat deze opslagen juist weer zullen dalen naar een "normaal" niveau. Bedoeling is steeds vroegtijdig, voor het eerst medio 2010, in overleg met de bank te gaan over het steeds met enkele jaren doorschuiven van de looptijd van de krediet- / kasgeld faciliteit. Hiermee wordt de continuïteit van kredietlijnen stabiel.

Voor het geheel van de door de BNG verstrekte financieringen geldt:

- dat de solvabiliteit van BOEi minimaal 20% is. Hierbij is de definitie van solvabiliteit gelijk aan de "geschoonde solvabiliteit" zoals opgenomen in de BOEi rapportages;
- een "loan to value" van maximaal 80%, gedefinieerd als "het totaal van de uitstaande leningen gedeeld door de onderhandse verkoopwaarde van de panden in verhuurde staat, op basis van taxatierapporten".

In 2009 zijn onder voornoemd financieringsarrangement voor € 2,5 mln. aan gelden opgenomen, waarvan € 2,0 mln. met een middellange looptijd en € 0,5 mln. met een korte looptijd. Dit laatste ter overbrugging van nog te ontvangen subsidies.

Voor de financiering van de Kantfabriek in Horst zijn gesprekken gaande met de Triodosbank over het gaan financieren van dit project onder het regime van de nieuwe fiscale regeling voor Cultureel Beleggen.

## **Debiteuren**

Op 31 december 2009 staat er voor € 565.000 aan debiteuren open, waarvan € 88.000 betrekking hebbend op huur en € 477.000 op adviesprojecten. Er is een voorziening gevormd van € 30.000, omdat er verwacht wordt dat met name een deel van de huur niet zal worden betaald. Het betreft hier de huur van de Stichting NC.

## **Verzekeringen**

BOEi heeft al haar panden tegen brand/storm verzekerd. Voor alle lopende investeringen is een CAR verzekering gesloten. Naast de pandverzekeringen heeft BOEi een algemene aansprakelijkheidsverzekering alsmede een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De laatste specifiek voor de advies activiteiten. De bestuurders van BOEi zijn verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid.

## **Vennootschapbelasting (Vpb)**

BOEi is sinds 1 januari 2008 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. Voor 2008 en 2009 is nog geen aangifte gedaan, doch verwacht wordt dat de effectieve belastingdruk over deze jaren nihil zal zijn.

Door het Ministerie van OCW is inmiddels een subsidieregeling geïntroduceerd waarmee voor BOEi en soortgelijke organisaties een compensatie van deze belastingdruk plaats vindt.

## Voorlichting en PR

Het jaar 2009 werd stevig geopend door het meeliften op de TV-campagne van de BankGiro Loterij: 6 weken lang draaide er een spotje in het STER-Cultuurkanaal. Het is opmerkelijk om te constateren dat aanwezigheid op TV de reputatie als dynamische organisatie versterkt: de indruk ontstaat dat BOEi een stevige organisatie is die er blijkbaar in slaagt om de *nationale* TV te halen. Een kenmerk van succes.

Deze investering (€ 8.000) leverde niet aanwijsbaar opdrachten voor haalbaarheidsonderzoeken op. Het blijft lastig meetbaar in welke mate deze investeringen leiden tot opbrengsten. Wel meetbaar is het bezoek aan de website; het aantal unieke bezoekers steeg van circa 1.000 per maand naar ongeveer 3.000 per maand. Dit effect ebde in het voorjaar weer weg.

In 2009 is de website verder gevuld met informatie over projecten, er zijn functionaliteiten toegevoegd en de doorzoekbaarheid is verbeterd. De digitale nieuwsbrieven die maandelijks verstuurd worden ondersteunen het beeld van BOEi als zeer actieve organisatie die elk maand opnieuw interessant nieuws heeft over projecten of over wat er bij de projecten speelt.

Ook de ondersteuning van de digitale knipselkrant voor de monumentensector (de Erfgoedstem; zie [www.erfgoedstem.nl](http://www.erfgoedstem.nl)) met als partners onder meer het Nationaal Restauratiefonds draagt bij aan de zichtbaarheid van BOEi dat mede door die zichtbaarheid een prominente rol kan spelen in het debat over de vernieuwing van de monumentenzorg en, uiteindelijk, verdeling van budgetten voor restauraties.

Ook de actieve bijdrage in de finale besprekingen van het nieuwe monumentenbeleid (Modernisering Monumentenzorg) droeg bij aan een grote naamsbekendheid en de reputatie van een organisatie die voorop loopt op basis van visie en concrete projecten. De behandeling in de Tweede Kamer werd samen met collega-instellingen onder de vlag van de nieuw opgerichte Federatie Instandhouding Monumenten (FIM) gedaan. BOEi heeft in het bestuur de portefeuille PR en Pers. In het algemeen kan gesteld worden dat in het veld steeds meer gezocht wordt naar samenwerking; in de lobby naar het Rijk maar ook bilateraal.

In 2009 was de doelstelling om de naamsbekendheid van BOEi in de Vastgoedwereld te verbeteren. De indruk is dat steeds meer vastgoedpartijen weten wat BOEi is c.q. verzoeken doen om kennismaking. Artikelen in onder meer het ROM-magazine, Cobouw en overname van (pers-) berichten (uit de maandelijksse nieuwsbrief) op ondermeer de website van Property-NL helpen daarbij. De oplevering en opening van het Cultuurcluster én de overname van het Hazemeijercomplex te Hengelo uit de failliete boedel van Van Hoogevest hebben ook bijgedragen aan de naamsbekendheid. Te weinig lukt het om in bepaalde vastgoedcircuits op te treden.

In 2010 is de Projectenbrochure in de huisstijl en als gebonden brochure geproduceerd. Hiermee is het maximale niveau qua kwaliteit behaald. Ook de prospectus is afgerond. Hiermee is een redelijk tijdloos document beschikbaar dat uiteenzet wat BOEi beoogt, wat de markt is waarin BOEi opereert, hoe de organisatie in elkaar zit en wat de financiële parameters zijn. Dit prospectus moet gebruikt gaan worden om potentiële aandeelhouders aan te trekken.

BOEi adverteert in bescheiden mate in onder meer Heemschut en jaarlijks in het magazine dat uitgegeven wordt voor Open Monumentendag waar jaarlijks circa 900.000 mensen op af komen. Bannering is nog onderbelicht maar wordt in 2010 nader uitgewerkt.

Beeldbankbeheer is met de toepassing van Picasa vergemakkelijkt. Het aanvullen van de beeldbank met nieuwe beelden moet onverminderd aandacht krijgen. Met het niet invullen van de vacature van de communicatiemedewerkster eind 2009 is dit een aandachtspunt dat breed in de organisatie aandacht moet krijgen. Begin 2010 zal uitgewerkt worden hoe een aantal taken voortgang krijgen.

### **Uitvoering activiteiten door Fondsenbeheer Nederland**

Evenals voorgaande jaren zijn alle activiteiten voor BOEi uitgevoerd door Fondsenbeheer Nederland B.V. Via Fondsenbeheer stelt Rabo Vastgoedgroep haar brede expertise van vastgoed (ontwikkeling, financiering en management) beschikbaar aan BOEi. Fondsenbeheer Nederland biedt dergelijke faciliteiten, zonder winstoogmerk, ook aan Nationaal Groenfonds, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en het Nationaal Restauratiefonds. Dankzij deze organisatievorm worden belangrijke synergievoordelen behaald.

De dienstverlening van Fondsenbeheer Nederland is contractueel vastgelegd in een in 2007 gesloten managementovereenkomst. In samenhang met deze managementovereenkomst werken BOEi en Fondsenbeheer samen via de methodiek van kostendeling. Fondsenbeheer gaat via deze methodiek verplichtingen aan (bijvoorbeeld voor personeel, huisvesting, kantoorautomatisering e.d.) voor rekening en risico van BOEi en de andere fondsen waarmee Fondsenbeheer soortgelijke overeenkomsten heeft gesloten. Voordeel van deze werkwijze is onder andere dat de verrekening van deze onderling gedeelde kosten vrij van BTW is.

Fondsenbeheer Nederland maakt onderdeel uit van de Rabo Vastgoedgroep, een 100% dochter van de Rabobank. De Rabobank en de Rabo Vastgoedgroep tonen een warme belangstelling voor de activiteiten van BOEi. De activiteiten van Fondsenbeheer passen goed binnen het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen zoals de Rabo Vastgoedgroep en de Rabobank bank dat hoog in hun vaandel hebben.

### **Personeel en organisatie**

Eind 2009 werkten (vanuit Fondsenbeheer Nederland) 5,5 fte voor BOEi (eind 2008 5,4 fte). Dit is inclusief alle ondersteunende diensten. Wel is meer gebruik gemaakt van freelancers ten behoeve van projecten. Juist vanwege de projectmatige werkzaamheden wordt uit risico oogpunt gekozen voor freelancers in plaats van extra personeel. Ook wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van vooral specifieke expertise die met name bij de Rabo Vastgoedgroep en AM Wonen aanwezig is.

### **Informatievoorziening & Automatisering**

De geautomatiseerde ondersteuning voor de activiteiten van BOEi vindt plaats via het pakket CODA, waarin de financiële en projectadministratie is ondergebracht. Via het pakket Sharelock wordt de urenregistratie alsmede de projectplanning geautomatiseerd ondersteund. In 2009 is een project gestart om fundamenteel de behoefte van BOEi aan geautomatiseerde hulpmiddelen in kaart te brengen. De uitkomst hiervan wordt in het eerste kwartaal 2010 verwacht.

Een belangrijke ontwikkeling binnen de Rabo Vastgoedgroep is het grotendeels outsourcen van de "harde" kant van de IT (infrastructuur, werkplekken, servers enz.) aan ATOS Origin. Voor back-up

en uitwijk aspecten is aansluiting gezocht bij de Rabobank organisatie. Dit proces is complex en vergt veel aandacht en loopt achter bij de planning daarvan. De dagelijkse bedrijfsvoering van en

voor BOEi heeft hiervan hinder ondervonden. Op termijn moet deze outsourcing leiden tot een betere kwaliteit en continuïteit en lagere kosten.

## **Risicomanagement**

Elke organisatie loopt bij de uitvoering van haar activiteiten risico's. Het beleid van BOEi is erop gericht deze risico's te onderkennen en zo goed mogelijk te beheersen. De voornaamste risico's betreffen het projectrisico, operationele risico's en het renterisico.

De direct aan herontwikkeling en exploitatie van objecten verbonden risico's worden onder andere beheerst door de meest cruciale beslissingen te laten plaatsvinden onder voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Daarbij wordt er regelmatig overleg gepleegd tussen directeur en commissarissen over projecten en wordt de voortgang van projecten in elke Raad van Commissarissen gerapporteerd.

Operationele risico's worden beheerst door het waar mogelijk toepassen van functiescheiding, waarbij wordt terug gevallen op andere (medewerkers van Fondsenbeheer Nederland) dan de medewerkers die alleen voor BOEi werkzaam zijn. Waar mogelijk wordt hierbij aangehaakt bij Rabo Vastgoedgroep bredere (interne) regelgeving. De verhoogde inzet van geautomatiseerde hulpmiddelen vormt een belangrijk facet bij het beheersen van operationele risico's. In 2009 is het

Het handboek Administratieve Organisatie verder ingevuld. Voor nagenoeg alle processen is nu een goede procesbeschrijving aanwezig.

Renterisico's worden beheerst door de financiering van projecten in overwegende mate aan te gaan tegen langlopende vaste rentepercentages. Liquide middelen van BOEi worden grotendeels aangehouden bij de Rabobank.

## **Vooruitzichten voor 2010**

Voor 2010 wordt nog geen substantiële verbetering van het economisch klimaat in het algemeen en voor de vastgoedsector specifiek verwacht. Als gevolg hiervan zal het beheersen van risico's, specifiek rond projecten in exploitatie en in ontwikkeling, in 2010 veel aandacht vragen. Deze algemene economische omstandigheden kunnen echter ook in 2010 weer kansen geven, met name daar waar andere ontwikkelaars afzien van projecten op het werkkterrein van BOEi. Het financieerbaar houden van nieuwe projecten is daarbij een stevige uitdaging. Versterking van het risicodragend vermogen van BOEi is daarvoor een belangrijk aandachtspunt.

De samenwerking met de BankGiro Loterij wordt in 2010 gecontinueerd. Voor BOEi is de BankGiro Loterij een belangrijke partner om doelstellingen te kunnen realiseren. Onder andere zal ook in 2010 weer worden samengewerkt rond het TV programma "Het mooiste pand van Nederland".

Voor 2010 wordt een positief resultaat begroot van € 130.000.

Binnen de projecten zijn de casco restauraties van de Dru panden en het afronden van de herbesteding van Rohm en Haas belangrijke activiteiten. Daarnaast zullen ook de start van de restauratie van de panden op de voormalige luchthaven Ypenburg en de restauraties van de wagenwerkplaats Venlo-Blerick en de Locloods Roosendaal een belangrijke activiteit voor 2010 zijn.

Ten aanzien van exploitatie zullen meerdere besprekingen plaats vinden met potentiële huurders voor het op te leveren complex Rohm en Haas. Verder zal gezocht worden naar meer huurders voor de Wagenwerkplaats te Venlo-Blerick, voortvloeiend uit de te realiseren restauratie aldaar en wordt gezocht naar een nieuwe huurder voor de Ster in Etten-Leur.

Begin 2010 heeft een inspiratiedag herbesteding industrieel erfgoed plaatsgevonden, waarbij BOEi middels een aantal sprekers een 30-tal professioneel geïnteresseerden heeft voorgelicht over de noodzaak van herbesteden, hoe een herbesteding moet worden aangevlogen op bouwkundig vlak, ten aanzien van het vinden van nieuwe functies en ten aanzien van de financiële aspecten. De rol van BOEi als kenniscentrum van herbesteding van industrieel erfgoed is een aspect wat voor 2010 en verder een steeds grotere rol gaat spelen, om daarmee de acquisitie van de projecten en daarmee realisatie van adviesopdrachten, zoals project Belvedere, te ondersteunen en uit te breiden.

Hoevelaken, 10 maart 2010

A.K.D. Boon  
Directeur

## 2. Financieel verslag

### 2.1. Balans

Na resultaatsbestemming  
(bedragen x € 1,-)

|                           | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Activa</b>             |                   |                   |
| <b>Vaste activa</b>       |                   |                   |
| 1 Materiële vaste activa  | 12.097.185        | 6.577.643         |
| 2 Financiële vaste activa | <u>523.438</u>    | <u>509.928</u>    |
|                           | 12.620.623        | 7.087.571         |
| <b>Vlottende activa</b>   |                   |                   |
| <b>Vorraden</b>           |                   |                   |
| 3 Onderhanden werk        | 1.024.842         | 889.434           |
| <b>Vorderingen</b>        |                   |                   |
| 4 Debiteuren              | 535.105           | 227.237           |
| 5 Belastingen             | 94.516            | 277.878           |
| 6 Overige vorderingen     | <u>265.761</u>    | <u>367.460</u>    |
|                           | 895.382           | 872.575           |
| <b>Liquide middelen</b>   |                   |                   |
| 7 Banken                  | 104.250           | 3.171.976         |
|                           | <u>14.645.097</u> | <u>12.021.556</u> |

|                                  | <u>31-12-2009</u>             | <u>31-12-2008</u>             |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Passiva</b>                   |                               |                               |
| <b>Eigen vermogen</b>            |                               |                               |
| 8 Gestort en opgevraagd kapitaal | 2.701.300                     | 2.601.420                     |
| 9 Algemene reserve               | 22.527-                       | 142.973-                      |
|                                  | <hr/>                         | <hr/>                         |
|                                  | 2.678.773                     | 2.458.447                     |
| 10 Voorziening                   | 64.648                        | 51.594                        |
| 11 Langlopende schulden          | 8.653.729                     | 6.799.966                     |
| <b>Kortlopende schulden</b>      |                               |                               |
| 12 Kredietinstellingen           | 500.000                       | 530.000                       |
| Crediteuren                      | 496.599                       | 666.493                       |
| 13 Overlopende passiva           | <u>2.251.348</u>              | <u>1.515.056</u>              |
|                                  | 3.247.947                     | 2.711.549                     |
|                                  | <hr/> <u>14.645.097</u> <hr/> | <hr/> <u>12.021.556</u> <hr/> |

## 2.2. Resultatenrekening

(bedragen x € 1,-)

|   | 2009                  | 2008                   |
|---|-----------------------|------------------------|
| 14 Netto-omzet  | 1.868.527             | 1.142.742              |
| 15 Wijzigingen in onderhanden werk  | 311.099               | 360.478                |
| 16 Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf  | 292.925               | 202.536                |
| 17 Overige bedrijfsopbrengsten  | <u>300.000</u>        | <u>85.000</u>          |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>  | 2.772.551             | 1.790.756              |
| 18 Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten                                  | 1.102.876             | 637.997                |
| 19 Afschrijvingen op materiële vaste activa   | 138.306               | 126.375                |
| 20 Overige bedrijfskosten   | <u>1.052.607</u>      | <u>947.671</u>         |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>   | 2.293.789             | 1.712.043              |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>  | <u>478.762</u>        | <u>78.713</u>          |
| 21 Aandeel in resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen | 36.922-               | 3.360                  |
| 22 Financiële lasten en lasten  | <u>321.394-</u>       | <u>241.525-</u>        |
|   | 358.316-              | 238.165-               |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>                        | 120.446               | 159.452-               |
| Belastingen   | <u>-</u>              | <u>-</u>               |
| <b>Resultaat na belastingen</b>   | <u><u>120.446</u></u> | <u><u>159.452-</u></u> |

### 3. Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.-)

| <b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b> | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Bedrijfsresultaat                                     | 120.446           | 159.452-          |
| Afschrijving materiële vaste activa                   | 138.306           | 126.375           |
| mutatie voorzieningen                                 | <u>13.054</u>     | <u>11.594</u>     |
|   | 151.360           | 137.969           |
| mutatie voorraden                                     | 135.408-          | 431.740           |
| mutatie vorderingen                                   | 22.807-           | 79.196-           |
| mutatie kortlopende schulden                          | <u>566.398</u>    | <u>171.077</u>    |
| mutatie werkkapitaal                                  | 408.183           | 523.621           |
| <b>kasstroom uit operationele activiteiten</b>        | <u>679.989</u>    | <u>502.138</u>    |
| <b><u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u></b>  |                   |                   |
| Investeringen in materiële vaste activa               | 5.657.848-        | 147.392-          |
| Investeringen in financiële vaste activa              | <u>13.510-</u>    | <u>3.360-</u>     |
| <b>kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>         | 5.671.358-        | 150.752-          |
| <b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b> |                   |                   |
| Opgenomen langlopende leningen                        | 1.873.920         | 736.026           |
| aflossing leningen                                    | 20.157-           | 267.726-          |
| mutatie aandelenkapitaal                              | 99.880            | 774.070           |
| dividenduitkering                                     | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
| <b>kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>        | 1.953.643         | 1.242.370         |
| mutatie liquide middelen                              | <u>3.037.726-</u> | <u>1.593.756-</u> |
| liquide middelen per primo periode*                   | 2.641.976         | 1.048.220         |
| liquide middelen per ultimo periode*                  | <u>395.750-</u>   | <u>2.641.976</u>  |
| mutatie liquide middelen                              | <u>3.037.726-</u> | <u>1.593.756-</u> |

\*) Dit betreft de balansposten Banken (7) en Kredietinstellingen (12)

## 4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### 4.1. Algemeen

#### Activiteiten

De activiteiten van BOEi bestaan voornamelijk uit het herbestemmen en exploiteren van Industrieel erfgoed. Daarnaast worden adviesdiensten verricht.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

#### Consolidatie

In overeenstemming met artikel 2:407 Burgerlijk Wetboek maakt de vennootschap gebruik van de vrijstellingsregeling waardoor er geen geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt.

Per 31 december 2009 heeft BOEi een 100% belang in de volgende deelnemingen:

Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V., Hoevelaken

Boerderij en Landschap B.V., Hoevelaken

Hazemeijer Hengelo B.V., Hoevelaken

### 4.2. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

#### Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

#### Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op historische kostprijs, waarin opgenomen de herontwikkelingskosten, dekking voor algemene kosten en financieringslasten. De historische kostprijs wordt verminderd met vastgestelde subsidies, cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de historische kostprijs bij (eerste) ingebruikname, rekening houdend met een eventuele restwaarde van de opstallen. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming, zijnde het eerste moment van verhuur van een gebouw.

Over restauratiekosten, gemaakt na ingebruikname van een gebouw, wordt pas dan afgeschreven wanneer de betreffende restauratie is afgerond.

Subsidies vastgesteld na ingebruikname verminderen de jaarlijkse afschrijving lineair voor de resterende duur van de afschrijving van het betreffende object.

Voor de kosten van periodiek groot onderhoud wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening is opgenomen onder de overige voorzieningen aan de passiefzijde van de balans.

#### Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil 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 deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend worden gewaardeerd op verkrijgingprijs 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.

### **Vorraden; onderhanden werk**

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs, vermeerderd met de aan het uitgevoerde werk toe te rekenen winst en verminderd met de op balansdatum reeds voorzienbare verliezen. De vervaardigingsprijs omvat het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend, en een opslag voor indirecte fabricagekosten. De aan het uitgevoerde project toe te rekenen winst wordt bepaald op basis van de op balansdatum aan het project bestede kosten in verhouding tot de naar verwachting aan het project totaal te besteden kosten. Opbrengsten en kosten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening op basis van deze voortgang.

De op de onderhanden projecten betrekking hebbende gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op de onderhanden projecten. Een eventueel hieruit voortvloeiend negatief saldo onderhanden projecten wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Als onderhanden werk wordt verantwoord:

- onroerend goed dat na (her)ontwikkeling wordt verkocht. Dit onroerend goed wordt gewaardeerd tegen de historische kostprijs, minus eventueel ontvangen subsidies;
- onroerend goed waarvan de uiteindelijke bestemming nog niet vaststaat, of dat al is verkocht via koop/aannemingsovereenkomsten, doch waarvan de eindoplevering nog niet heeft plaatsgevonden. Dit onroerend goed wordt gewaardeerd tegen de historische kostprijs, minus eventueel ontvangen subsidies en minus reeds ontvangen verkoopopbrengsten en gerealiseerd projectresultaat;
- investeringen in projecten, welke nog geen juridisch eigendom van BOEi zijn, mits een specifiek besluit door de Raad van Commissarissen is genomen voor de betreffende investering. Dit onroerend goed wordt gewaardeerd tegen de historische kostprijs, minus eventueel ontvangen subsidies.

In de toelichting op de balans is vermeld welke status elk onderhanden werk heeft.

Fase 1 en fase 2 kosten worden met terugwerkende kracht alsnog geactiveerd indien in een later stadium blijkt dat tegenover deze kosten opbrengsten staan.

### **Vorderingen**

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling.

### **Voorziening**

De voorziening heeft betrekking op toekomstige kosten van onderhoud van materiële vaste activa in exploitatie.

### **Behandeling van subsidies**

Subsidies worden in mindering gebracht op geactiveerde kosten, zodra en voor zover ze definitief zijn vastgesteld. Voorschotten op nog niet definitief vastgestelde subsidies worden verantwoord onder de kortlopende schulden. Uitzondering hierop zijn projecten welke reeds volledig in exploitatie zijn. Hiervoor worden reeds ontvangen subsidies wel in mindering gebracht op het project.

### ***Grondslagen resultaatbepaling***

#### **Algemeen**

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voorzover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### **Netto-omzet**

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper.

De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

#### **Resultaat uit onderhanden werk**

Resultaat uit onderhanden werk wordt genomen naarmate het werk is gevorderd, op basis van het verwachte resultaat.

#### **Exploitatiesubsidies**

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen/waarvan de opbrengsten zijn gedeerd/waarvan het exploitatietekort zich heeft voorgedaan.

#### **Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

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 de deelnemingen 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.

#### **Belastingen**

BOEi is per 1 januari 2008 belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. De belastingen worden berekend op basis van het commerciële resultaat en het thans geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten en waarderingen. In de balans is geen actieve belastinglatentie opgenomen voor de mogelijkheid tot fiscale compensatie van het per saldo negatieve resultaat over de jaren 2008 en 2009. Dit omdat er onvoldoende zekerheid bestaat over het effectueren van deze verliescompensatie.

### **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Kasstromen in vreemde valuta's worden omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers.

Koersverschillen inzake geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond.

Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 5. Toelichting op de balans

(bedragen x € 1,-)

| <u>1 Materiële vaste activa</u>         | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Steenfabriek Bovenste Polder Wageningen | 330.018           | 343.049           |
| Zeepziederij De Ster Etten-Leur         | 1.054.924         | 1.071.288         |
| ENCI Maastricht                         | 1.655.489         | 1.831.240         |
| Zuivelfabriek Kolderveen Nijeveen       | 27.679            | 53.168            |
| Sareptahof Zutphen                      | 459.198           | 405.624           |
| Locloods Roosendaal                     | 343.188           | 247.652           |
| DRU Portierscomplex                     | 4.101.868         | 1.372.574         |
| Wagenwerkplaats Venlo-Blerick           | 793.695           | 592.611           |
| Seinwezen Haarlem                       | 476.529           | 488.657           |
| Rohm en Haas Amersfoort                 | 2.629.117         | -                 |
| Luchthaven Ypenburg                     | 16.256            | -                 |
| Tramloods Hoorn                         | 142.169           | 146.173           |
| Watertoren Roermond                     | 1.779             | 1.779             |
| Ketelhuis Losser                        | 65.275            | 23.828            |
|   | <u>12.097.185</u> | <u>6.577.643</u>  |

Als volgt te specificeren:

| <u>De steenfabriek de Bovenste Polder te Wageningen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari   | 343.049           | 415.121           |
| Af: subsidievaststelling                                | -                 | 56.771            |
| Af: afschrijving gebouw                                 | 8.431             | 10.701            |
| Af: afschrijving installaties                           | 4.600             | 4.600             |
| Stand ultimo periode                                    | <u>330.018</u>    | <u>343.049</u>    |
| <i>Toelichting op afschrijvingen</i>                    |                   |                   |
| Totale waarde investering                               | 389.673           | 389.673           |
| Af: Cumulatieve afschrijving                            | 59.655            | 46.624            |
| Stand ultimo periode                                    | <u>330.018</u>    | <u>343.049</u>    |

De afschrijving op gebouw en installaties vinden lineair plaats op basis van historische kosten. De installaties worden afgeschreven in 15 jaar, het gebouw in 30 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde. De restwaarde van de installaties is nihil.

| <u>De Zeepziederij De Ster te Etten-Leur</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                              | 1.071.288         | 1.087.955         |
| Af: afschrijving gebouw                      | 16.364            | 16.667            |
| Stand ultimo periode                         | <u>1.054.924</u>  | <u>1.071.288</u>  |
| <i>Toelichting op afschrijvingen</i>         |                   |                   |
| Totale waarde investering                    | 1.131.163         | 1.131.163         |
| Af: Cumulatieve afschrijving                 | 76.239            | 59.875            |
| Stand ultimo periode                         | <u>1.054.924</u>  | <u>1.071.288</u>  |

De afschrijving vindt lineair plaats op basis van historische kosten in 50 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde.

| <u>De ENCI te Maastricht</u>         | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                      | 1.831.240         | 3.227.632         |
| Bij: investeringen                   | (58.810)          | 417.607           |
| dekking Algemene Kosten              | -                 | 16.000            |
| projecturen                          | -                 | 8.112             |
| projectrente                         | -                 | 70.434            |
| Totale investering                   | <u>1.772.430</u>  | <u>3.739.785</u>  |
| Af: subsidievaststelling             | 95.000            | 1.856.902         |
| Af: afschrijving gebouw              | <u>21.941</u>     | <u>51.643</u>     |
| Stand ultimo periode                 | <u>1.655.489</u>  | <u>1.831.240</u>  |
| <i>Toelichting op afschrijvingen</i> |                   |                   |
| Totale waarde investering            | 1.729.072         | 1.882.883         |
| Af: Cumulatieve afschrijving         | <u>73.583</u>     | <u>51.643</u>     |
| Stand ultimo periode                 | <u>1.655.489</u>  | <u>1.831.240</u>  |

De afschrijving vindt lineair plaats op basis van historische kosten in 50 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde.

| <u>De Zuivelfabriek Kolderveen te Nijeveen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                                | 53.168            | 25.235            |
| Bij: projecturen                               | 1.852             | 6.118             |
| investeringen                                  | <u>22.659</u>     | <u>21.815</u>     |
| Totale investering                             | <u>77.679</u>     | <u>53.168</u>     |
| Af: subsidievaststelling                       | 50.000            | -                 |
| Af: afschrijving gebouw                        | -                 | -                 |
| Stand ultimo periode                           | <u>27.679</u>     | <u>53.168</u>     |

Afschrijving en restwaardebepaling vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

| <u>De Sareptahof te Zutphen</u>      | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                      | 405.624           | 234.531           |
| Bij: investeringen                   | <u>60.211</u>     | <u>174.931</u>    |
| Totale investering                   | <u>465.835</u>    | <u>409.462</u>    |
| Af: afschrijving gebouw              | <u>6.637</u>      | <u>3.838</u>      |
| Stand ultimo periode                 | <u>459.198</u>    | <u>405.624</u>    |
| <i>Toelichting op afschrijvingen</i> |                   |                   |
| Totale waarde investering            | 478.707           | 418.496           |
| Af: Cumulatieve afschrijving         | <u>19.509</u>     | <u>12.872</u>     |
| Stand ultimo periode                 | <u>459.198</u>    | <u>405.624</u>    |

De afschrijving vindt lineair plaats op basis van historische kosten in 50 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde.

| <u>De Locloods te Roosendaal</u>     | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                      | 247.652           | 251.186           |
| Bij: investeringen                   | <u>99.449</u>     | <u>374</u>        |
| Totale investering                   | 347.101           | 251.560           |
| Af: afschrijving gebouw              | <u>3.913</u>      | <u>3.908</u>      |
| Stand ultimo periode                 | <u>343.188</u>    | <u>247.652</u>    |
| <i>Toelichting op afschrijvingen</i> |                   |                   |
| Totale waarde investering            | 415.659           | 316.210           |
| Af: Cumulatieve afschrijving         | <u>72.471</u>     | <u>68.558</u>     |
| Stand ultimo periode                 | <u>343.188</u>    | <u>247.652</u>    |

De afschrijving vindt lineair plaats op basis van historische kosten in 50 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde.

| <u>DRU Portierscomplex te Gendringen</u>     | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                              | 1.372.574         | -                 |
| Bij: overboeking uit OHW                     | -                 | 792.218           |
| investeringen                                | 6.330.927         | 2.684.724         |
| dekking Algemene Kosten                      | 45.000            | 45.000            |
| projecturen                                  | 18.900            | 18.721            |
| projectrente                                 | <u>122.591</u>    | <u>31.911</u>     |
| Totale investering                           | 7.889.992         | 3.572.574         |
| Af: subsidievaststelling                     | 291.000           | 2.200.000         |
| Af: ontvangen, nog vast te stellen subsidies | 3.451.366         | -                 |
| Af: afschrijving gebouw                      | <u>45.758</u>     | <u>-</u>          |
| Stand ultimo periode                         | <u>4.101.868</u>  | <u>1.372.574</u>  |
| <i>Toelichting op afschrijvingen</i>         |                   |                   |
| Totale waarde investering                    | 4.147.628         | 1.372.574         |
| Af: Cumulatieve afschrijving                 | <u>45.758</u>     | <u>-</u>          |
| Stand ultimo periode                         | <u>4.101.868</u>  | <u>-</u>          |

Afschrijving en restwaardebepaling vindt plaats vanaf 17 juli 2009, zijnde de datum van ingebruikname. De afschrijving vindt plaats op basis van historische kosten in 50 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde.

| <u>Wagenwerkplaats te Venlo-Blerick</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                         | 592.611           | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit NS panden         | -                 | 445.731           |
| projecturen                             | -                 | 5.061             |
| investeringen                           | 217.204           | 153.705           |
| Totale investering                      | 809.815           | 604.497           |
| Af: afschrijving gebouw                 | 16.120            | 11.886            |
| Stand ultimo periode                    | <u>793.695</u>    | <u>592.611</u>    |

*Toelichting op afschrijvingen*

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Totale waarde investering    | 821.701        | 604.497        |
| Af: Cumulatieve afschrijving | 28.006         | 11.886         |
| Stand ultimo periode         | <u>793.695</u> | <u>592.611</u> |

De afschrijving vindt lineair plaats op basis van historische kosten in 30 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde.

| <u>Seinwezen en Smederij te Haarlem</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                         | 488.657           | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit NS panden         | -                 | 717.278           |
| investeringen                           | -                 | 2.506             |
| Totale investering                      | 488.657           | 719.784           |
| Af: verkoop Smederij                    | -                 | 212.000           |
| Af: afschrijving gebouw                 | 12.128            | 19.127            |
| Stand ultimo periode                    | <u>476.529</u>    | <u>488.657</u>    |

*Toelichting op afschrijvingen*

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Totale waarde investering    | 507.784        | 507.784        |
| Af: Cumulatieve afschrijving | 31.255         | 19.127         |
| Stand ultimo periode         | <u>476.529</u> | <u>488.657</u> |

De afschrijving vindt lineair plaats op basis van historische kosten in 30 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde.

| <u>Rohm en Haas te Amersfoort</u>     | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                       | -                 | -                 |
| Bij: overboeking uit onderhanden werk | 175.691           | -                 |
| Investeringen                         | 2.354.838         | -                 |
| dekking Algemene Kosten               | 42.000            | -                 |
| projecturen                           | 28.786            | -                 |
| projectrente                          | 27.802            | -                 |
| Totale investering                    | 2.629.117         | -                 |
| Af: subsidievaststelling              | -                 | -                 |
| Af: afschrijving gebouw               | -                 | -                 |
| Stand ultimo periode                  | <u>2.629.117</u>  | <u>-</u>          |

Afschrijving en restwaardebepaling vindt plaats vanaf moment van ingebruikname. De aankoopssom wordt in drie uitgestelde termijnen van elk € 300.000 voldaan. De tweede en derde termijn hebben betrekking op de investering in de 3<sup>e</sup> van 4<sup>e</sup> fase van het project.

| <u>Tramlods te Hoorn</u>        | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                 | 146.173           | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit NS panden | -                 | 150.178           |
| Totale investering              | 146.173           | 150.178           |
| Af: afschrijving gebouw         | 4.004             | 4.005             |
| Stand ultimo periode            | <u>142.169</u>    | <u>146.173</u>    |

| <u>Toelichting op afschrijvingen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totale waarde investering            | 150.178           | 150.178           |
| Af: Cumulatieve afschrijving         | 8.009             | 4.005             |
| Stand ultimo periode                 | <u>142.169</u>    | <u>146.173</u>    |

De afschrijving vindt linear plaats op basis van historische kosten in 30 jaar. De restwaarde van het gebouw is gewaardeerd op 20% van de aanschafwaarde.

| <u>Watertoren te Roermond</u>   | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                 | 1.779             | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit NS panden | -                 | 1.779             |
| Totale investering              | 1.779             | 1.779             |
| Af: afschrijving gebouw         | -                 | -                 |
| Stand ultimo periode            | <u>1.779</u>      | <u>1.779</u>      |

Afschrijving en restwaardebepaling vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

| <u>Ketelhuis van Heek te Losser</u>                 | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                                     | 23.828            | -                 |
| Bij: aankoop (incl. overdrachtsbelasting en kosten) | -                 | 1.400             |
| projecturen   | 1.869             | 1.180             |
| investeringen                                       | 39.578            | 21.248            |
| Totale investering                                  | 65.275            | 23.828            |
| Af: afschrijving gebouw                             | -                 | -                 |
| Stand ultimo periode                                | <u>65.275</u>     | <u>23.828</u>     |

Afschrijving en restwaardebepaling vinden plaats vanaf moment van ingebruikname.

| <u>Luchthaven Ypenburg te Den-Haag</u>              | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                                     | -                 | -                 |
| Bij: aankoop (incl. overdrachtsbelasting en kosten) | 4.462             | -                 |
| projecturen   | 6.387             | -                 |
| investeringen                                       | 5.407             | -                 |
| Totale investering                                  | 16.256            | -                 |
| Af: afschrijving gebouw                             | -                 | -                 |
| Stand ultimo periode                                | <u>16.256</u>     | <u>-</u>          |

Afschrijving en restwaardebepaling vinden plaats vanaf moment van ingebruikname.

## 2 Financiële vaste activa

Dit betreffen de 100% deelnemingen Zuid-Nederlandse Kantfabriek B.V. en Boerderij en Landschap B.V.

|                                   | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V. | 505.438           | 509.928           |
| Hazemeijer Hengelo B.V.           | -                 | -                 |
| Boerderij en Landschap B.V.       | <u>18.000</u>     | <u>-</u>          |
|                                   | <u>523.438</u>    | <u>509.928</u>    |

Het verloop van de deelnemingen is als volgt:

| <u>Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V.</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                          | 509.928           | 506.568           |
| Bij: resultaat boekjaar                  | <u>(4.490)</u>    | <u>3.360</u>      |
| Stand ultimo periode                     | <u>505.438</u>    | <u>509.928</u>    |

| <u>Hazemeijer Hengelo B.V.</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                | -                 | -                 |
| Bij: storting aandelenkapitaal | 32.432            | -                 |
| Bij: resultaat boekjaar        | <u>(32.432)</u>   | <u>-</u>          |
| Stand ultimo periode           | <u>-</u>          | <u>-</u>          |

BOEi is niet aansprakelijk voor de schulden en/of verplichtingen van Hazemeijer Hengelo B.V., anders dan fiscale verplichtingen voortvloeiend uit de omzetbelasting. Derhalve wordt geen voorziening opgenomen voor deze deelneming bij een negatief eigen vermogen van de deelneming.

| <u>Boerderij en Landschap B.V.</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari                    | -                 | -                 |
| Bij: storting aandelenkapitaal     | 18.000            | -                 |
| Bij: resultaat boekjaar            | <u>pm</u>         | <u>-</u>          |
| Stand ultimo periode               | <u>18.000</u>     | <u>-</u>          |

Het eerste boekjaar van Boerderij en Landschap B.V. loopt van oprichtingsdatum tot en met 31 december 2010. Derhalve wordt vanaf deze datum pas een resultaat verantwoord.

BOEi is niet aansprakelijk voor de schulden en/of verplichtingen van Boerderij en Landschap B.V., anders dan fiscale verplichtingen voortvloeiend uit de omzetbelasting. Derhalve wordt geen voorziening opgenomen voor deze deelneming bij een negatief eigen vermogen van de deelneming.

### 3 Onderhanden werk

Onder onderhanden werk worden projecten verantwoord:

- die na realisatie worden verkocht.
- die reeds zijn verkocht maar nog niet (volledig) geleverd / waar nog verplichtingen op zitten
- waarvan de "formele" aankoop nog niet heeft plaatsgevonden, doch de investeringsbeslissing wel is genomen en voorinvesteringen plaatsvinden.
- waarvan aankoop heeft plaatsgevonden, maar waarvan de bestemming nog niet bekend is.

| Dit betreffen de projecten:   | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| DRU Ketelhuis                 | 65.317            | 46.292            |
| DRU Loongebouw                | 99.022            | 52.186            |
| DRU Afbramerij                | 113.380           | 133.398           |
| DRU Badkuipenfabriek          | 366.570           | 368.075           |
| DRU SSP Hallen/Koepeloven     | 36.594            | 29.544            |
| DRU Algemeen                  | (13.345)          | (31.467)          |
| Fredrik Hendrik Kazerne Vught | 34.891            | 17.321            |
| Bunswaard Beuningen           | 298.113           | 210.064           |
| Energiecentrale Roermond      | -                 | 11.057            |
| Rohm en Haas Amersfoort       | -                 | 52.964            |
| Overige projecten             | 24.300            | -                 |
|                               | <u>1.024.842</u>  | <u>889.434</u>    |

| <u>Project DRU Ketelhuis te Gendringen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                        | 46.292            | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit DRU panden           | -                 | 34.234            |
| investeringen                              | 17.544            | 9.909             |
| projecturen                                | 1.481             | 2.149             |
| Stand ultimo periode                       | <u>65.317</u>     | <u>46.292</u>     |

Dit onroerend goed is te classificeren als onroerend goed dat, eventueel na herontwikkeling, wordt verkocht.

| <u>Project DRU Loongebouw te Gendringen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                         | 52.186            | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit DRU panden            | -                 | 49.402            |
| investeringen                               | 46.749            | 1.961             |
| projecturen                                 | 87                | 823               |
| Stand ultimo periode                        | <u>99.022</u>     | <u>52.186</u>     |

Dit onroerend goed is te classificeren als onroerend goed dat wordt verkocht.

| <u>Project DRU Afbramerij te Gendringen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                         | 133.398           | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit DRU panden            | -                 | 128.352           |
| investeringen                               | (20.096)          | 4.292             |
| projecturen                                 | 78                | 754               |
| Stand ultimo periode                        | <u>113.380</u>    | <u>133.398</u>    |

Dit project is te classificeren als nog te bestemmen project, vanwege de premature status.

| <u>Project DRU Badkuipenfabriek te Gendringen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                               | 368.075           | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit DRU panden                  | -                 | 190.461           |
| investeringen                                     | (3.813)           | 172.969           |
| projecturen                                       | 2.308             | 4.645             |
| Stand ultimo periode                              | <u>366.570</u>    | <u>368.075</u>    |

Dit onroerend goed is te classificeren als onroerend goed dat na herontwikkeling wordt verkocht.

| <u>Project DRU SSP Hallen te Gendringen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                         | 29.544            | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit DRU panden            | -                 | 22.774            |
| investeringen                               | 6.777             | 6.648             |
| projecturen                                 | 273               | 122               |
| Stand ultimo periode                        | <u>36.594</u>     | <u>29.544</u>     |

Dit project is te classificeren als nog te bestemmen project, vanwege de premature status.

| <u>Project DRU Algemeen te Gendringen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                       | (31.467)          | -                 |
| Bij: uitsplitsing uit DRU panden          | -                 | (98.205)          |
| Bij: investeringen                        | 16.462            | 23.297            |
| dekking Algemene Kosten                   | -                 | 40.000            |
| projecturen                               | 1.660             | 3.441             |
| Stand ultimo periode                      | <u>(13.345)</u>   | <u>(31.467)</u>   |

Dit betreft een objectoverschrijdende kostenpost welke middels reeds ontvangen subsidies wordt gedekt. Eventuele overschrijdingen dan wel overschotten worden als last respectievelijk bate verantwoord.

| <u>Project Fredrik Hendrik Kazerne te Vught</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                             | 17.321            | 5.729             |
| Bij: investeringen                              | 12.448            | 4.880             |
| projecturen                                     | 5.122             | 6.712             |
| Af: ontvangen subsidies                         | -                 | -                 |
| Stand ultimo periode                            | <u>34.891</u>     | <u>17.321</u>     |

Dit project is te classificeren als nog te bestemmen project, vanwege de premature status.

| <u>Project Bunswaard te Beuningen</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                   | 210.064           | 178.250           |
| Bij: investeringen                    | 81.917            | 12.852            |
| projecturen                           | 6.132             | 11.962            |
| dekking Algemene Kosten               | -                 | 7.000             |
| Stand ultimo periode                  | <u>298.113</u>    | <u>210.064</u>    |

Dit onroerend goed is te classificeren als onroerend goed dat na herontwikkeling wordt verkocht.

| <u>Project Energiecentrale Roermond</u>  | <u>31-12-2009</u>       | <u>31-12-2008</u>     |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Stand per 1 januari                      | 11.057                  | -                     |
| Bij: investeringen<br>projecturen        | 81.259<br><u>17.536</u> | 4.402<br><u>6.655</u> |
|  | 109.852                 | 11.057                |
| Af: Project als adviesproject aangenomen | <u>109.852</u>          | -                     |
| Stand ultimo periode                     | <u>-</u>                | <u>11.057</u>         |

| <u>Project Rohm en Haas Amersfoort</u> | <u>31-12-2009</u>   | <u>31-12-2008</u>      |
|--|---------------------|------------------------|
| Stand per 1 januari                    | 52.964              | -                      |
| Bij: investeringen<br>projecturen      | 122.727<br><u>-</u> | 1.697<br><u>51.267</u> |
|  | 175.691             |                        |
| Af: Project naar materiële vast activa | <u>175.691</u>      | <u>51.267</u>          |
| Stand ultimo periode                   | <u>-</u>            | <u>52.964</u>          |

Dit project te classificeren als in eigen exploitatie te nemen na herontwikkeling. Het project is in het tweede kwartaal in eigendom verworven en is derhalve per 30 juni 2009 als materieel vast actief opgenomen.

| <u>Overige projecten</u>          | <u>31-12-2009</u>      | <u>31-12-2008</u> |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari               | -                      | -                 |
| Bij: investeringen<br>projecturen | 21.735<br><u>2.565</u> | -<br><u>-</u>     |
| Stand ultimo periode              | <u>24.300</u>          | <u>-</u>          |

#### 4 Debiteuren

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Debiteuren per ultimo                     | 565.105        | 227.237        |
| Opgenomen voorziening dubieuze debiteuren | <u>30.000</u>  | <u>-</u>       |
|   | <u>535.105</u> | <u>227.237</u> |

Per 31 december 2009 wordt een voorziening voor dubieuze debiteuren noodzakelijk geacht van € 30.000. Deze voorziening heeft grotendeels betrekking op de wanbetaling van een inmiddels uitgezette huurder in het project ENCI te Maastricht. Op het project zit een gemeentegarantie op de financiering van € 550.000. Bezien wordt of de gemeentegarantie wordt ingeroepen, om een deel van de geleden schade te compenseren.

## 5 Belastingen

Dit betreft de nog te ontvangen BTW over project- en exploitatiekosten, als volgt:

|   | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Te ontvangen omzetbelasting december 2007 | (48)              | (48)              |
| Te ontvangen omzetbelasting 2009          | 94.564            | -                 |
| Te ontvangen omzetbelasting 2008          | -                 | <u>277.926</u>    |
|   | <u>94.516</u>     | <u>277.878</u>    |

## 6 Overige vorderingen

|                                     | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Te ontvangen vastgestelde subsidies | 129.729           | 129.729           |
| Bouwdepot Sareptahof                | 3.914             | 203.743           |
| Te ontvangen rente                  | 2.659             | 6.998             |
| Vooruitbetaalde bedragen            | 42.805            | 7.800             |
| Nog te factureren bedragen          | 86.654            | 13.333            |
| Te ontvangen huur                   | -                 | -                 |
| Overige vorderingen                 | -                 | <u>5.857</u>      |
|                                     | <u>265.761</u>    | <u>367.460</u>    |

## 7 Banken

Dit betreft het saldo op de bankrekeningen. Het saldo aan liquide middelen worden grotendeels bij de Rabobank en ASN Bank aangehouden.

Het gemiddelde rentepercentage van de Rabobank bedroeg over 2009 0,7% (2008 3,8%). Het gemiddelde rentepercentage van de ASN Bank bedroeg 2,25% (2008 2,25%).

## Passiva

### 8 Gestort en opgevraagd kapitaal

BOEi heeft een maatschappelijk aandelenkapitaal van € 4.994.000, welk kapitaal is verdeeld in 11.000 aandelen van elk € 454. Van dit kapitaal zijn 5.950 aandelen geplaatst. Het geplaatste kapitaal bedraagt derhalve € 2.701.300. Het geplaatste kapitaal is voor 100% gestort en opgevraagd.

|                           |                          |                          |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Het verloop is als volgt: | <b><u>31-12-2009</u></b> | <b><u>31-12-2008</u></b> |
| Stand per 1 januari       | 2.601.420                | 1.827.350                |
| Mutaties aandelenkapitaal | <u>99.880</u>            | <u>774.070</u>           |
| Stand per ultimo          | <u>2.701.300</u>         | <u>2.601.420</u>         |

### 9 Algemene reserve

|                             |                          |                          |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | <b><u>31-12-2009</u></b> | <b><u>31-12-2008</u></b> |
| De specificatie hiervan is: |                          |                          |
| Stand per 1 januari         | (142.973)                | 16.479                   |
| Resultaat boekjaar          | <u>120.446</u>           | <u>(159.452)</u>         |
| Stand per ultimo            | <u>(22.527)</u>          | <u>(142.973)</u>         |

### 10 Voorzieningen

Dit betreft voorzieningen voor (een raming van) toekomstig groot onderhoud voor in exploitatie aangehouden panden. Deze voorziening wordt opgebouwd voor projecten waarvoor een meerjaren onderhoudsplanning is opgesteld. Dit betreffen momenteel de Bovenste Polder, De Ster en het Dru Portierscomplex.

### 11 Langlopende schulden

|                                    |                          |                          |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                    | <b><u>31-12-2009</u></b> | <b><u>31-12-2008</u></b> |
| Opgenomen langlopende leningen     | 5.924.000                | 5.944.060                |
| Overige langlopende verplichtingen | 600.000                  | -                        |
| Middellang krediet                 | <u>2.129.729</u>         | <u>855.906</u>           |
| Totaal langlopende schulden        | <u>8.653.729</u>         | <u>6.799.966</u>         |

Als volgt te specificeren:

#### *Opgenomen langlopende leningen*

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Nationaal Restauratiefonds                          | 500.000          | 500.000          |
| Triodos Bank, Bovenste Polder                       | 391.045          | 393.189          |
| Bank Nederlandse Gemeenten, De Ster                 | 1.073.901        | 1.080.824        |
| Stimuleringsfonds Volkshuisv. Ned. gem., Sareptahof | 309.054          | 320.047          |
| Bank Nederlandse Gemeenten, DRU                     | 3.100.000        | 3.100.000        |
| Bank Nederlandse Gemeenten, ENCI                    | <u>550.000</u>   | <u>550.000</u>   |
|   | <u>5.924.000</u> | <u>5.944.060</u> |

Zekerheden voor deze financieringen zijn gesteld door hypotheekstellingen op de panden Bovenste Polder Wageningen, De Ster Etten-Leur, Sareptahof Zutphen, DRU Portierscomplex Ulft, Rohm en Haas Amersfoort, ENCI Maastricht, Wagenmakerij Venlo-Blerick, Seinwezen Haarlem en Locloods Roosendaal.

#### *Overige langlopende verplichtingen*

Dit betreft een uitgestelde betaling op de aankoop van Rohm en Haas van € 600.000 welke in twee delen van € 300.000 dient te zijn voldaan op 1 juli 2012 en 1 juli 2015.

| <i>Middellang krediet</i>              | <b><u>31-12-2009</u></b> | <b><u>31-12-2008</u></b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bank Nederlandse Gemeenten             | 2.000.000                | -                        |
| Voorfinanciering rijkssubsidie Dongen  | 7.070                    | 7.070                    |
| Voorfinanciering rijkssubsidie De Ster | 122.659                  | 122.659                  |
| Voorfinanciering rijkssubsidie DRU     | -                        | <u>726.177</u>           |
|  | <u>2.129.729</u>         | <u>855.906</u>           |

## 12 Kredietinstellingen

Dit betreft een door de Bank Nederlandse Gemeenten verstrekte kasgeldlening.

| <u>13 Overlopende passiva</u>                      | <b><u>31-12-2009</u></b> | <b><u>31-12-2008</u></b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Vooruit gefactureerde huren                        | 191.984                  | 127.945                  |
| Vooruit ontvangen subsidies op projecten           | 1.031.667                | 1.113.436                |
| Rekening-courant Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V. | 293.911                  | 27.274                   |
| Rekening-courant Hazemeijer Hengelo B.V.           | 32.432                   | -                        |
| Waarborgsommen                                     | 17.250                   | 15.250                   |
| Nog te betalen rente                               | 132.189                  | 98.483                   |
| Nog te betalen servicekosten                       | 17.740                   | -                        |
| Nog te betalen bedrijfskosten                      | 534.175                  | 132.668                  |
|  | <u>2.251.348</u>         | <u>1.515.056</u>         |

Subsidies worden ineens in mindering gebracht op de geactiveerde projectkosten, zodra de subsidie definitief is vastgesteld.

## Behandeling subsidiestromen

Subsidies worden als volgt in de cijfers verwerkt:

- voorschotten op nog niet definitief vastgestelde subsidie wordt als vooruit ontvangen bedrag onder de kortlopende schulden verantwoord;
- zodra een subsidie definitief is vastgesteld wordt deze in mindering gebracht op het betreffende actief;
- subsidies die pas in de toekomst worden uitbetaald (veelal Brm rijkssubsidies) worden, zodra ze definitief zijn, in mindering gebracht op het betreffende actief. Vervolgens wordt de betreffende subsidie, afhankelijk van de looptijd, als korte of middellange vordering in de balans opgenomen. Indien en voor zover voor de betreffende subsidie een voorfinanciering wordt gecontracteerd dan wordt deze als, kortlopende of middellange, schuld in de balans verantwoord.
- uitsluitend wanneer projecten volledig in exploitatie zijn, worden de reeds ontvangen subsidies al wel in mindering gebracht op het materieel vast actief.

## 5.1. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### Verplichtingen aangaande projecten

- De Bovenste Polder: recht van eerste koop voor de oorspronkelijke initiatiefnemers.
- De Ster: recht van eerste koop voor de gemeente Etten-Leur.
- Leerlooierij te Dongen: garantieverplichting jegens de kopers

### Verplichtingen aangaande financieringen

- Een met de Bank Nederlandse Gemeenten gesloten renteswap voor een bedrag van € 4,5 mln. waarbij een vaste rente wordt betaald van 3,62% en een variabele rente wordt ontvangen op basis van het 6-maands euribor. Dit contract kent een looptijd van 17 september 2009 tot 17 juli 2019.

## 5.2. Toelichting op de resultatenrekening

(bedragen x € 1,-)

### 14 Netto-omzet

| <u>Netto-omzet</u>                       | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <i>Huur uit projecten in exploitatie</i> |                  |                  |
| - Bovenste Polder te Wageningen          | 35.746           | 35.496           |
| - De Ster te Etten-Leur                  | 99.335           | 96.348           |
| - Sareptahof te Zutphen                  | 27.313           | 19.967           |
| - Loc Loods te Roosendaal                | 231.975          | 214.389          |
| - Wagenwerkplaats te Venlo               | 78.328           | 75.973           |
| - Stoomtram te Hoorn                     | 15.040           | 14.588           |
| - Seinwezen te Haarlem                   | 50.039           | 36.905           |
| - Zuivelfabriek Kolderveen te Nijeveen   | 15.203           | 8.252            |
| - DRU Portierscomplex te Ulft            | 188.170          | -                |
| - Rohm en Haas te Amersfoort             | 21.278           | -                |
| - ENCI te Maastricht                     | <u>126.740</u>   | <u>92.079</u>    |
| Projecten in exploitatie                 | 889.167          | 593.997          |
| <br>                                     |                  |                  |
| Opbrengsten adviesprojecten              | 979.360          | 399.164          |
| Overige opbrengsten                      | -                | <u>149.581</u>   |
|  | <u>1.868.527</u> | <u>1.142.742</u> |

### 15 Wijzigingen in onderhanden werk

| <u>Wijzigingen in onderhanden werk</u>           | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|--|------------------|------------------|
| DRU Loongebouw te Gendringen                     | 46.836           | 2.784            |
| DRU Ketelhuis te Gendringen                      | 19.025           | 12.058           |
| DRU Afbramerij te Gendringen                     | (20.018)         | 5.046            |
| DRU Badkuipenfabriek te Gendringen               | (1.505)          | 177.615          |
| DRU SSP Hallen te Gendringen                     | 7.050            | 6.770            |
| DRU Algemeen                                     | 18.122           | 66.738           |
| Energiecentrale te Roermond                      | (11.057)         | 11.057           |
| Defensie eiland te Woerden                       | -                | (9.500)          |
| Radio Kootwijk te Kootwijk                       | -                | (8.459)          |
| Fredrik Hendrik Kazerne te Vught                 | 17.571           | 11.591           |
| Rohm & Haas te Amersfoort                        | 122.728          | 52.964           |
| Bunswaard te Beuningen                           | 88.049           | 31.814           |
| Overige projecten                                | <u>24.298</u>    | -                |
|  | <u>311.099</u>   | <u>360.478</u>   |
| <br>   |                  |                  |
| Balanstotaal onderhanden werk per 1 januari      | 889.434          | 1.321.174        |
| Wijzigingen in onderhanden werk                  | 311.099          | 360.478          |
| Projecten opgenomen onder materiële vaste activa | <u>(175.691)</u> | <u>(792.218)</u> |
| Balanstotaal onderhanden werk per ultimo periode | <u>1.024.842</u> | <u>889.434</u>   |

## 16 Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf

| <u>Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf</u> | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <i>Projectrente</i>                                  |                |                |
| - Rohm en Haas te Amersfoort                         | 27.802         | -              |
| - ENCI te Maastricht                                 | -              | 70.434         |
| - DRU Portierscomplex te Gendringen                  | <u>122.591</u> | <u>31.911</u>  |
| Totale projectrente                                  | 150.393        | 102.345        |
| <i>Projecturen</i>                                   |                |                |
| - Ketelhuis te Losser                                | 1.869          | 1.179          |
| - Wagenwerkplaats te Venlo – Blerick                 | -              | 5.061          |
| - Zuivelfabriek Kolderveen                           | 1.852          | 6.118          |
| - ENCI te Maastricht                                 | -              | 8.112          |
| - Luchthavengebouw Ypenburg                          | 4.125          | -              |
| - Rohm en Haas te Amersfoort                         | 28.786         | -              |
| - DRU Portierscomplex te Gendringen                  | <u>18.900</u>  | <u>18.721</u>  |
| Totale projecturen                                   | 55.532         | 39.191         |
| <i>Dekking algemene kosten</i>                       |                |                |
| - ENCI te Maastricht                                 | -              | 16.000         |
| - Rohm en Haas te Amersfoort                         | 42.000         | -              |
| - DRU Portierscomplex te Gendringen                  | <u>45.000</u>  | <u>45.000</u>  |
| Totale dekking algemene kosten                       | <u>87.000</u>  | <u>61.000</u>  |
|  | <u>292.925</u> | <u>202.536</u> |

## 17 Overige bedrijfsopbrengsten

Dit betreft de donatie van de BankGiro Loterij.

## 18 Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten

| <u>Externe kosten per project</u> | <u>2009</u>      | <u>2008</u>    |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Kosten projecten in exploitatie   | 222.548          | 168.613        |
| Kosten projecten onderhanden werk | 290.834          | 225.396        |
| Kosten adviesprojecten            | <u>589.494</u>   | <u>243.988</u> |
|                                   | <u>1.102.876</u> | <u>637.997</u> |

## 19 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Dit betreft afschrijvingen op de projecten in exploitatie, welke tevens in gebruik zijn genomen.

## 20 Overige bedrijfskosten

| <u>Algemene beheerkosten</u>                       | <u>2009</u>      | <u>2008</u>    |
|--|------------------|----------------|
| Doorbelastingen Fondsenbeheer (incl. projecturen)  | 746.741          | 725.745        |
| Ontwikkelingskosten/acquisitie (excl. projecturen) | 44.959           | 62.888         |
| Drukwerk   | 23.578           | 29.515         |
| Uitvoeringskosten Groei en Bloei                   | 39.647           | 31.899         |
| Reclamekosten                                      | 57.293           | 16.209         |
| Dubieuze debiteuren                                | 30.000           | -              |
| Overige verkoopkosten                              | 12.508           | 8.436          |
| Advieskosten                                       | 34.142           | 9.848          |
| Accountantskosten                                  | 18.366           | 26.096         |
| Kosten jaarverslag                                 | 3.334            | -              |
| Verzekeringen                                      | 2.637            | 2.631          |
| Overige algemene kosten                            | <u>39.402</u>    | <u>34.404</u>  |
|  | <u>1.052.607</u> | <u>947.671</u> |

### Vergoedingen en doorbelastingen Fondsenbeheer Nederland

Betreft de aan Fondsenbeheer Nederland B.V. (FBNL) betaalde managementvergoeding alsmede doorbelasting van kosten binnen de kostendeling en doorbelasting van gezamenlijke externe kosten. De totale doorbelasting van FBNL bedraagt € 746.741 over het jaar 2009 (geheel 2008 € 725.745). Van dit bedrag is € 316.106 opgenomen als projecturen, welke kunnen worden toegerekend aan exploitatie, onderhanden werk, ontwikkelkosten, kosten beheer exploitatie en kosten adviesprojecten. De specificatie van inzet van eigen uren op de projecten is als volgt:

|   | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Totale doorbelasting FBNL                       | 746.741        | 725.745        |
| Af: Projecturen toegerekend                     |                |                |
| - Geactiveerde projecturen MVA                  | 55.532         | 39.191         |
| - Geactiveerde projecturen onderhanden werk     | 20.265         | 88.082         |
| - Projecturen advisering                        | 156.563        | 95.001         |
| - Projecturen ontwikkelfase/acquisitie          | 61.875         | 38.883         |
| - Projecturen beheer exploitatiefase            | <u>21.871</u>  | <u>4.842</u>   |
| Totale doorbelastingen FBNL (excl. projecturen) | <u>430.635</u> | <u>459.746</u> |

De overige doorbelastingen betreffen in grote mate de personeelkosten welke niet zijn toe te rekenen aan de projecten. Daarnaast betreffende doorbelastingen de huisvestingskosten, kantoorkosten, automatiseringskosten en overige bedrijfskosten.

### Ontwikkelkosten/acquisitie

Dit betreffen met name gerealiseerde kosten voor de projecten Deelerwoud te Hoenderloo en Cereol te Utrecht. Onzeker is of tegenover deze kosten nog opbrengsten komen te staan en derhalve zijn deze projectkosten uit voorzichtigheidsoogpunt als kosten gerealiseerd. Daarnaast bestaan de ontwikkelkosten voornamelijk uit de voorbereidingskosten voor de Mouterij en het Future Center, beiden in Wageningen.

### Uitvoeringskosten Groei en Bloei

Deze kosten betreffen naast planontwikkeling ook kosten voor het realiseren van informatieboxen en sponsoring van diverse evenementen en initiatieven ten behoeve van acquisitie.

### Advieskosten

Dit betreffen advieskosten voor niet project gerelateerd advies van bouwkostendeskundigen en fiscaal advies, alsmede PR advisering.

### Overige algemene kosten

Dit betreffen onder meer kosten voor inhuur archivaris, contributies en bijdragen aan partijen welke zich inzetten voor behoud van industrieel erfgoed.

### Behandeling BTW op de bedrijfskosten

Alle bedrijfskosten zijn weergegeven incl. de niet-verrekenbare BTW. Per eind van elk jaar wordt de werkelijke te verrekenen BTW vastgesteld. Per 31 december 2009 is de verrekenbaarheid voor het jaar 2009 vastgesteld op 89%.

## **21 Aandeel in resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

| <u>Aandeel resultaat deelnemingen</u> | <u>2009</u>     | <u>2008</u> |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|
| Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V.     | (4.490)         | 2.784       |
| Boerderij en Landschap B.V.           | pm              | -           |
| Hazemeijer Hengelo B.V.               | (32.342)        | -           |
|                                       | <u>(36.922)</u> | <u>-</u>    |

## **22 Financiële baten en lasten**

| <u>Financiële baten en lasten</u>                              | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Rentebaten liquide middelen                                    | 9.317            | 68.247           |
| Rentebaten belastingen   | <u>33.236</u>    | -                |
|  | 42.553           | -                |
| Rentelasten banken   | 8.767            | 44               |
| Rentelasten rekening-courant Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V. | 2.834            | 2.784            |
| Rentelasten financieringen                                     | 347.945          | 304.444          |
| Kosten financiering  | <u>4.401</u>     | <u>2.500</u>     |
|  | <u>(321.394)</u> | <u>(241.525)</u> |

| <u>Rentebaten liquide middelen</u>    | <u>2009</u>  | <u>2008</u>   |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Rente internet spaarrekening ASN Bank | 2.500        | 835           |
| Rentebaten deposito                   | -            | -             |
| Rentebaten bouwrekening Sareptahof    | 924          | 1.013         |
| Rente Rabobank                        | 5.878        | 66.317        |
| Rente overige banken                  | <u>15</u>    | <u>82</u>     |
|                                       | <u>9.317</u> | <u>68.247</u> |

### Rentelasten rekening-courant Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V.

Dit betreft rentelasten over de rekening-courant verhouding met de Zuid Nederlandse Kantfabriek B.V.

| <u>Rentelasten financiering</u>                                      | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|--|----------------|----------------|
| Rente lening Stichting Nationaal Restauratiefonds (Stadsherstelling) | 15.000         | 15.000         |
| Rente lening Triodos Bank (Bovenste Polder)                          | 19.196         | 19.321         |
| Rente lening Bank Nederlandse Gemeenten (de Ster)                    | 44.266         | 44.541         |
| Rente Combinatielening SVn (Sareptahof)                              | 1.600          | 1.655          |
| Rente lening Bank Nederlandse Gemeenten (DRU)                        | 168.950        | 168.719        |
| Rente lening Bank Nederlandse Gemeenten (ENCI)                       | 26.895         | 26.895         |
| Rente kasgeldlening Bank Nederlandse Gemeenten (Kantfabriek)         | 5.844          | 25.210         |
| Rente overige kasgeldleningen Bank Nederlandse Gemeenten             | 22.917         | -              |
| Rente swaps  | 33.280         | -              |
| Bereidstellingsprovisie  | 1.437          | -              |
| Rente voorfinanciering rijkssubsidies                                | 8.560          | 3.103          |
|  | <u>347.945</u> | <u>304.444</u> |

Kosten financiering

Betreft betaalde afsluit- en notariskosten van opgenomen leningen.

## **6. Overige gegevens**

### **6.1. Accountantsverklaring**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **6.2. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In artikel 31 lid 2 van de statuten van de vennootschap staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatsbestemming:

*'De winsten moeten worden aangewend ter bevordering van het in artikel 3 van de statuten omschreven doel, met dien verstande, dat een dividenduitkering van maximaal vijf procent (5%) (of zoveel meer of minder als door de Minister van Financiën wordt toegestaan) per jaar – cumulatief geoorloofd is. Bedoelde uitkering wordt op voorstel van de Raad van Commissarissen door de algemene vergadering vastgesteld.'*

### **6.3. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2008**

De jaarrekening 2008 is vastgesteld in de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 17 juni 2009. De algemene vergadering van aandeelhouders heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en conform het daartoe gedane voorstel, toegevoegd aan de algemene reserve.

### **6.4. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2009**

De directie stelt op voordracht van de Raad van Commissarissen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor het resultaat over het boekjaar 2009 ten bedrage van € 120.446, geheel ten gunste van de algemene reserve te brengen en over 2009 geen dividend uit te keren.

## 6.5. Organisatie

### Raad van Commissarissen

A.Th. Meijer, voorzitter  
Drs. L. Bobbe  
Ir. W.P. de Boer  
L. Elmendorp  
Drs. J.C. Reichardt  
Drs. J.J. Reijnders MRE

### Organisatie

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| A.K.D. Boon          | directeur                          |
| P. Bouwman           | controller                         |
| mw. C.A. Appeldoorn  | directiesecretaresse               |
| mw. G.G.A. Voskuilen | projectmanager                     |
| F. Vehof             | projectmanager                     |
| J. Elmendorp         | projectmanager                     |
| G. Hiep              | financiële en projectadministratie |

De organisatie is ondergebracht bij Fondsenbeheer Nederland.

### Accountant

Deloitte Accountants B.V. te Zwolle

### Bankiers

Rabobank  
Nv Bank Nederlandse Gemeenten  
ASN Bank  
Triodos Bank N.V.

## 6.6. Overige informatie

BOEi is opgericht op 21 augustus 2000 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland onder nummer 08075587.

BOEi is tot en met 2007 door het Ministerie van Financiën gelijkgesteld aan een organisatie als bedoeld in artikel 5d van de Wet op de Venootschapsbelasting 1969. Op grond van deze status was BOEi vrijgesteld van Venootschapsbelasting, mits de werkzaamheden grotendeels worden gedaan in het belang van volkshuisvesting of monumenten. Per 1 januari 2008 is de wet zodanig aangepast dat BOEi niet meer onder deze vrijstelling valt en derhalve belastingplichtig is geworden.

BOEi is door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg erkend als instelling als bedoeld in artikel 17, tweede lid, onder b van het Besluit rijkssubsidiering monumenten 1997 (Brrm). Op grond hiervan komt BOEi in aanmerking voor de hoogste Brrm-subsidie categorie.

## 7. Bijlagen

### 7.1. Overzicht van aandeelhouders

|  | 1 januari<br><u>2009</u> | mutatie<br><u>2009</u> | 31 december<br><u>2009</u> |
|--|--------------------------|------------------------|----------------------------|
| AM Wonen B.V.  | 1.100                    | 0                      | 1.100                      |
| Rabo Vastgoedgroep N.V.                                      | 1.100                    | 0                      | 1.100                      |
| VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling<br>Deelnemingen bv | 1.100                    | 0                      | 1.100                      |
| NS Poort N.V.  | 825                      | 220                    | 1.045                      |
| Vesteda Project B.V.   | 550                      | 0                      | 550                        |
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten                              | 520                      | 0                      | 520                        |
| Dudok Wonen  | 520                      | 0                      | 520                        |
| Triodos Ventures B.V.  | 15                       | 0                      | 15                         |
|  | <hr/>                    | <hr/>                  | <hr/>                      |
| Totaal   | <u>5.730</u>             | <u>220</u>             | <u>5.950</u>               |

In 2009 heeft NS Poort haar aandelenbelang in BOEi vergroot, middels een aandelentransactie groot € 99.880, zijnde 220 aandelen. Deze transactie vloeit nog voort uit het project Locloods in Roosendaal.

## **Accountantsverklaring**

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2009 van Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. te Hoevelaken bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

### **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, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### **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. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren 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 keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties**

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. E. Dijkgraaf RA