



1<sup>ste</sup> Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij N.V.

te Rotterdam

Halfjaarbericht 2013

## Inhoud

|                                  | Pagina |
|----------------------------------|--------|
| Persbericht                      | 1      |
| Balans                           | 6      |
| Winst-en-verliesrekening         | 8      |
| Kasstroomoverzicht               | 9      |
| Mutatie-overzicht eigen vermogen | 11     |
| Geselecteerde toelichtingen      | 12     |



## P E R S B E R I C H T

Rotterdam, 30 augustus 2013

### Halfjaarbericht 1NOMij

- **Resultaat eerste half jaar van 2013: geen operationele activiteiten in de vennootschap.**
- **De Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) heeft op 14 juni 2013 alle geagendeerde voorstellen en besluiten goedgekeurd.**
- **Prospectus ten behoeve van uitgifte nieuwe aandelen wordt op korte termijn afgerond.**
- **Geen omzet- en winstprognose over geheel 2013.**

#### Resultaat eerste half jaar 2013

Er is in het eerste half jaar van 2013 geen omzet gegenereerd bij 1NOMij. Dit heeft te maken met het feit dat er nog geen prospectus is gepubliceerd ten behoeve van de uitgifte van nieuwe aandelen. Pas nadat er nieuwe aandelen 1NOMij zijn uitgegeven kan de onderneming zich bezig houden met zijn kerntaken, het ondernemen in de onroerendgoedmarkt.

1NOMij heeft het eerste half jaar van 2013 afgerond met een negatief resultaat van € 48.000. Dit is veroorzaakt door de kosten die zijn gemaakt voor het ombouwen van de structuur van de vennootschap en het opstellen van het prospectus. 1NOMij heeft voldoende financiële middelen om aan alle lopende en toekomstige verplichtingen te voldoen.

#### Algemene Vergadering van Aandeelhouders 14 juni 2013

Tijdens de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) van 14 juni 2013 zijn alle geagendeerde voorstellen en besluiten goed gekeurd:

- De jaarrekening over 2012 is vastgesteld.
- Mazars Paardekooper Hoffman NV is benoemd als externe accountant voor het lopende boekjaar.
- De RvB is bevoegd om maximaal 10% van de uitstaande aandelen 1NOMij uit te geven en toe te kennen. Ook is de RvB gemachtigd om het voorkeursrecht op uit te geven aandelen uit te sluiten. De uitgiftekoers is minimaal € 0,25 of 75% van de gemiddelde koers van de laatste 60 dagen. De machtiging is een jaar geldig.

#### Afronding prospectus

Op dit moment wordt er door het bestuur van 1NOMij en diverse adviseurs gewerkt aan de afronding van het prospectus ten behoeve van de uitgifte van nieuwe aandelen. Naar verwachting zal het prospectus op korte termijn worden afgerond. Nadat de Autoriteit Financiële Markten de prospectus heeft goedgekeurd, kunnen de procedures ten aanzien van het inbrengen van vastgoedportefeuilles worden opgestart.

**Vooruitzicht 2013**

De Raad van Bestuur geeft voor 2013 geen omzet- of winstprognose af. Zoals eerder gezegd heeft dit te maken met de publicatiedatum van het prospectus en de uitgifte van nieuwe aandelen 1NOMij. Als dit is afgerond kan de onderneming zich bezig houden met zijn kerntaken, het ondernemen in de onroerendgoedmarkt. De directie van 1NOMij is met diverse marktpartijen in gesprek en verwacht dat voor het einde van het jaar onroerendgoedportefeuilles in het fonds kunnen worden ingebracht.

**Bestuurdersverklaring**

In gevolge wettelijke bepalingen verklaart de Directie hierbij dat, voor zover haar bekend, het halfjaarbericht 2013 een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie, de winst en de gang van zaken van 1ste Nederlandsche Onroerend Goed Maatschappij N.V.

Rotterdam, 30 augustus 2013

Directie 1NOMij N.V.

**Profiel 1NOMij**

De 1ste Nederlandsche Onroerend Goed Maatschappij (1NOMij) is gespecialiseerd in het (her)ontwikkelen, renoveren en optimaliseren van onroerend goed in Nederland. Door middel van actief ondernemerschap profiteert 1NOMij van de diverse kansen die de onroerendgoedmarkt op dit moment biedt. De onderneming richt zich op waardegroei van verworven onroerend goed, dat bestaat uit woningen, bedrijfsruimten, winkels en kantoren. 1NOMij is genoteerd aan de Euronext in Amsterdam.

Voor meer informatie:

1NOMij

Vincent Ollefers, lid Raad van Bestuur

Telefoon: 010 2250711

E-mail: [info@1nomij.nl](mailto:info@1nomij.nl)

**E I N D E P E R S B E R I C H T**

## **TUSSENTIJDSE RAPPORTAGE**

**BALANS ( x € 1.000)**

|                                      | <u>30-6-2013</u> |            | <u>31-12-2012</u> |            |
|--------------------------------------|------------------|------------|-------------------|------------|
|                                      | €                | €          | €                 | €          |
| <b>ACTIVA</b>                        |                  |            |                   |            |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                  |                  |            |                   |            |
| <b>Materiële vaste activa</b>        |                  | <u>6</u>   |                   | <u>6</u>   |
| <b>Financiële vaste activa</b>       |                  |            |                   |            |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 18               |            | 18                |            |
| Uitgestelde belastingvorderingen     | <u>95</u>        |            | <u>79</u>         |            |
|                                      |                  | <u>113</u> |                   | <u>97</u>  |
| <b>Totaal Vaste activa</b>           |                  | <u>119</u> |                   | <u>103</u> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>              |                  |            |                   |            |
| <b>Vorderingen</b>                   |                  |            |                   |            |
| Vorderingen en overige vorderingen   | 295              |            | 279               |            |
| Liquide middelen                     | <u>-</u>         |            | <u>5</u>          |            |
|                                      |                  | <u>295</u> |                   | <u>284</u> |
| <b>Totaal Vlottende activa</b>       |                  | <u>295</u> |                   | <u>284</u> |
| <b>Totaal Activa</b>                 |                  | <u>414</u> |                   | <u>387</u> |

|                                                | <u>30-6-2013</u> |            | <u>31-12-2012</u> |            |
|------------------------------------------------|------------------|------------|-------------------|------------|
|                                                | €                | €          | €                 | €          |
| <b>PASSIVA</b>                                 |                  |            |                   |            |
| <b>Eigen vermogen</b>                          |                  |            |                   |            |
| Geplaatst kapitaal                             | 161              |            | 161               |            |
| Agioreerves                                    | 2173             |            | 2.173             |            |
| Overige reserves                               | -2284            |            | -2.048            |            |
| Resultaat verslagperiode                       | <u>-48</u>       |            | <u>-236</u>       |            |
| <b>Totaal Eigen vermogen</b>                   |                  | 2          |                   | 50         |
| <b>Verplichtingen</b>                          |                  |            |                   |            |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>              |                  |            |                   |            |
| Schulden en overige te betalen posten          | 233              |            | 319               |            |
| Schulden aan groepsmaatschappijen              | 18               |            | -                 |            |
| Schulden aan aandeelhouders                    | <u>161</u>       |            | <u>18</u>         |            |
| <b>Totaal Verplichtingen</b>                   |                  | 412        |                   | 337        |
| <b>Totaal Eigen vermogen en Verplichtingen</b> |                  | <u>414</u> |                   | <u>387</u> |

**WINST-EN-VERLIESREKENING ( x € 1.000)**

|                                                                                     | <u>1-1-2013 t/m 30-6-2013</u> |            | <u>1-1-2012 t/m 31-12-2012</u> |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|-------------|
|                                                                                     | €                             | €          | €                              | €           |
| <b>Netto omzet</b>                                                                  | -                             |            | -                              |             |
| Kostprijs van de omzet                                                              | -                             |            | -                              |             |
| <b>Bruto marge</b>                                                                  |                               | -          |                                | -           |
| Incidentele baten                                                                   |                               | <u>71</u>  |                                | -           |
| Personeelskosten                                                                    | 23                            |            | -                              |             |
| Afschrijvingen materiële vaste activa                                               | 1                             |            | 2                              |             |
| Algemene beheerskosten                                                              | <u>109</u>                    |            | <u>313</u>                     |             |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                                                       |                               | <u>133</u> |                                | <u>315</u>  |
| <b>Bedrijfsresultaat vóór financieringslasten</b>                                   |                               | -62        |                                | -315        |
| Netto financieringsbaten (-lasten)                                                  |                               | <u>-2</u>  |                                | -           |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                   |                               | -64        |                                | -315        |
| Winstbelastingen                                                                    |                               | <u>16</u>  |                                | <u>79</u>   |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                     |                               | <u>-48</u> |                                | <u>-236</u> |
| Niet gerealiseerde resultaten welke rechtstreeks in het vermogen worden verwerkt    |                               | -          |                                | -           |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten over de verslagperiode</b> |                               | <u>-48</u> |                                | <u>-236</u> |
| <b>Gewoon</b>                                                                       |                               | <u>0</u>   |                                | <u>0</u>    |
| <b>Verwaterd</b>                                                                    |                               | <u>0</u>   |                                | <u>0</u>    |



## KASSTROOMOVERZICHT ( x € 1.000)

|                                                              | 1-1-2013 t/m 30-6-2013 |           | 1-1-2012 t/m 31-12-2012 |           |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
|                                                              | €                      | €         | €                       | €         |
| <b>Bedrijfsresultaat uit operationele activiteiten</b>       |                        | -62       |                         | -315      |
|                                                              | 1                      |           | 2                       |           |
| Afschrijvingen materiële vaste activa                        | -                      |           |                         |           |
| Uitgestelde belastingvordering                               | <u>16</u>              |           | <u>-79</u>              |           |
|                                                              |                        | -15       |                         | -77       |
| <i>Verandering in werkkapitaal</i>                           |                        |           |                         |           |
|                                                              | -                      |           |                         |           |
| Mutatie vorderingen                                          | 17                     |           | -245                    |           |
|                                                              | <u>75</u>              |           |                         |           |
| Kortlopende schulden (exclusief banken)                      |                        |           | <u>314</u>              |           |
|                                                              |                        | <u>58</u> |                         | <u>69</u> |
| <b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>                       |                        | -19       |                         | -323      |
|                                                              | -                      |           |                         |           |
| Betaalde interest                                            | 2                      |           | -                       |           |
|                                                              | <u>16</u>              |           |                         |           |
| Belastingen                                                  |                        |           | <u>79</u>               |           |
|                                                              |                        | <u>14</u> |                         | <u>79</u> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>               |                        | -5        |                         | -244      |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                |                        |           |                         |           |
| Investerings materiële vaste activa                          | -                      |           | -8                      |           |
|                                                              | <u>-</u>               |           |                         |           |
| Investerings financiële vaste activa                         |                        |           | <u>-18</u>              |           |
|                                                              |                        |           |                         | -26       |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>               |                        |           |                         |           |
|                                                              | -                      |           |                         |           |
| Ontvangsten uit aandelenemissie                              |                        |           | 34                      |           |
| Agio in boekjaar                                             | -                      |           | 241                     |           |
| Conversie lening o/g Value8 N.V. en financiering Value8 N.V. | <u>-</u>               |           | <u>-</u>                |           |

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten****Mutatie geldmiddelen**

|  |                             |            |
|--|-----------------------------|------------|
|  | <u>                    </u> | <u>275</u> |
|  | <u>-5</u>                   | <u>5</u>   |

**Verloop mutatie geldmiddelen**

|                          |           |          |
|--------------------------|-----------|----------|
| Stand per begin boekjaar | 5         | -        |
| Mutaties in boekjaar     | <u>-5</u> | <u>5</u> |
| Stand per eind boekjaar  | <u>-</u>  | <u>-</u> |

## OVERZICHT MUTATIES EIGEN VERMOGEN ( x € 1.000)

|                                     | Geplaatst<br>kapitaal | Agioreserve  | Algemene<br>reserve | Resultaat<br>verslag-<br>periode | Totaal    |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|-----------|
|                                     | €                     | €            | €                   | €                                | €         |
| <u>Stand per 1 januari 2012</u>     | 127                   | 1.933        | -2.027              | -21                              | 12        |
| Mutatie uit resultaatverdeling      | -                     | -            | -21                 | 21                               | -         |
| Afstempeling kapitaal               | -                     | -            | -                   | -                                | -         |
| Emissie aandelen                    | 34                    | 240          | -                   | -                                | 274       |
| Resultaat boekjaar                  | -                     | -            | -                   | -236                             | -236      |
| Stand per 31 december 2012          | <u>161</u>            | <u>2.173</u> | <u>-2.048</u>       | <u>-236</u>                      | <u>50</u> |
| <br><u>Stand per 1 januari 2013</u> | <br>161               | <br>2.173    | <br>-2.048          | <br>-236                         | <br>50    |
| Mutatie uit resultaatverdeling      | -                     | -            | -236                | 236                              | -         |
| Emissie aandelen                    | -                     | -            | -                   | -                                | -         |
| Resultaat verslagperiode            | -                     | -            | -                   | -48                              | -48       |
| Stand per 30 juni 2013              | <u>161</u>            | <u>2.173</u> | <u>-2.284</u>       | <u>-48</u>                       | <u>2</u>  |

### Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt zevenhonderd vijftig duizend euro (EUR 750.000). Het maatschappelijk kapitaal is verdeeld in vijfenzeventig miljoen (75.000.000) aandelen met een nominaal bedrag van één eurocent (EUR 0,01) elk, en wel twee miljoen (2.000.000) aandelen A, vijftientwintig miljoen (25.000.000) aandelen B, vijftientwintig miljoen (25.000.000) aandelen C en drieëntwintig miljoen (23.000.000) cumulatief preferente aandelen.

In 2012 heeft een aandelenemissie plaatsgevonden van 1.139.230 aandelen A en 2.298.270 aandelen B, beide tegen een nominale waarde van € 0,01 en een uitgiftekoers van € 0,08. Deze aandelenuitgifte is volgestort door J.H. Ultee Holding B.V.

Per 31 december 2012 zijn uitgegeven en volgestort:

- 1.139.230 aandelen A met een nominale waarde van € 0,01
- 15.000.000 aandelen B met een nominale waarde van € 0,01

## **GESELECTEERDE TOELICHTINGEN**

### **Algemeen**

De voornaamste activiteiten van de vennootschap zijn het deelnemen in, het voeren van het beheer over, het financieren van andere ondernemingen en vennootschappen en het stellen van zekerheid voor schulden van anderen en al hetgeen daarmee verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

### **Continuïteit**

De directie heeft bij het opstellen van het halfjaarbericht de gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap. De onderneming heeft in 2013 nog geen opbrengsten gegenereerd. De gemaakte kosten hebben geleid tot een verlies van EUR 48 duizend. Uit de balans is af te leiden dat er kortlopende verplichtingen zijn van EUR 483 duizend ultimo 30 juni 2013.

Er zijn voorbereidingen getroffen de eerste vastgoedportefeuille gereed te maken voor inbreng in het fonds. Dit betreft juridische voorbereidingen voor een afsplitsing, alsmede de daarmee samenhangende waarderingen van het onroerend goed, de financiële voorbereidingen en de fiscale voorbereidingen. De directie heeft oriënterende gesprekken gevoerd met diverse partijen om te onderzoeken of er mogelijkheden liggen om portefeuilles in te brengen in het fonds. De directie verwacht een eerste inbreng in het tweede halfjaar van 2013. Tot het moment van inbreng zal er onverminderd behoefte zijn aan liquiditeiten om de operationele kosten te kunnen dekken.

De directie heeft een kasstroomprognose opgesteld voor 2013. Hieruit blijkt de financieringsbehoefte en ook de verwachte instroom van middelen na inbreng van vastgoed in het fonds. In de huidige situatie worden de operationele kosten gefinancierd door aandeelhouders. Deze aandeelhouders hebben de intentie uitgesproken om deze vorm van financiering te continueren tot het moment dat de onderneming in staat is om zelfstandig liquiditeiten te genereren.

Met deze gemaakte afspraken en de verwachting van inbreng van vastgoed in het fonds heeft de directie voldoende vertrouwen om de komende 12 maanden aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

### **Grondslagen voor consolidatie**

Een groepsmaatschappij is een entiteit waarover 1NOMij de zeggenschap heeft en waarmee 1NOMij duurzaam verbonden is. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van de entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De groepsmaatschappijen worden gedeconsolideerd vanaf het moment dat 1NOMij niet langer beschikt over de zeggenschap, respectievelijk de gezamenlijke zeggenschap met derden.

Bij de consolidatie worden alle intercompany verhoudingen, intercompany transacties en niet gerealiseerde winsten en verliezen uit intercompany leveringen geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen worden niet geëlimineerd als deze verliezen een aanduiding zijn van een bijzondere waardevermindering van het overgedragen actief. In dat geval wordt een bijzondere waardevermindering op het actief toegepast.

In het boekjaar 2012 is door 1NOMij een dochtermaatschappij opgericht, te weten 1NOMij 1 B.V. Het aandelenkapitaal van € 18.000 van deze vennootschap is door 1NOMij volgestort. Aangezien deze

groepsmaatschappij geen activiteiten heeft ontplooid vanaf haar oprichting heeft zij in de verslagperiode geen betekenis voor de financiële positie van 1NOMij. Derhalve is consolidatie van deze vennootschap achterwege gelaten en wordt uitsluitend een enkelvoudig halfjaarbericht van 1NOMij gepresenteerd.

### **Overeenstemmingsverklaring**

De verkorte tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) voor tussentijdse financiële overzichten (IAS 34). De verkorte tussentijdse overzichten bevatten niet alle informatie die is vereist voor een volledige jaarrekening en dienen gelezen te worden in combinatie met de jaarrekening van 1NOMij over 2012.

### **Grondslagen voor financiële verslaggeving**

De grondslagen voor financiële verslaggeving die in de tussentijdse financiële overzichten zijn toegepast zijn gelijk aan de toegepaste grondslagen in de jaarrekening over het boekjaar 2012.

De opstelling van de rapportage in overeenstemming met EU-IFRS vereist dat de leiding oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van de baten en lasten. De schattingen en daaraan ten grondslag liggende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen en andere factoren, die als redelijk worden beschouwd. De uitkomsten van de schattingen vormen de basis voor de boekwaarde van activa en verplichtingen die niet op eenvoudige wijze uit andere bronnen blijken. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, indien de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft. Herziening in de verslagperiode en toekomstige perioden vindt plaats indien de herziening ook gevolgen heeft voor toekomstige periode.

## **Vorderingen**

Vorderingen worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs rekening houdend met mogelijke oninbaarheid, welke wordt bepaald op basis van een individuele beoordeling van de uitstaande posten.

De vordering inzake vennootschapsbelasting betreft een actieve belastinglatentie inzake nog te verrekenen negatieve bedrijfswinsten met verwachte winsten in de toekomst. Deze vordering is opgenomen tegen het nominaal geldend vennootschapsbelastingtarief van 25%.

## **Segmentatie**

Conform IFRS 8 wordt voor het vaststellen van de segmenten de management benadering gehanteerd. Aangezien de vennootschap momenteel geen opbrengsten genereert heeft is segmentatie thans niet van toepassing.

## **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. Ontvangsten en betalingen met betrekking tot belastingen worden opgenomen onder de kasstroom van de operationele activiteiten. Uitgekeerde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van nieuw verworven geconsolideerde dochtermaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten.

## **Overige bedrijfskosten**

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## **Incidentele baten**

Door aandeelhouder J.H. Ultee Holding B.V. is haar vordering in rekening-courant kwijtgescholden voor een bedrag van € 71.052, zijnde het saldo van die vordering per 1 januari 2013. Deze kwijtschelding is in het buitengewoon resultaat van 1Nomij verwerkt.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke toestand op de balansdatum.

## **Accountantscontrole**

Op deze rapportage is geen accountantscontrole toegepast. Bij de ter vergelijking opgenomen jaarcijfers 2012 is een verklaring van oordeelonthouding afgegeven d.d. 26 april 2013.