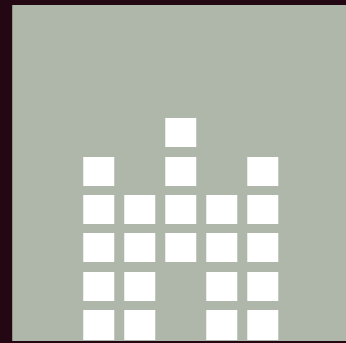


JAARVERSLAG



tweeduiszend
ennegen.



inhoudsopgave

Inhoudsopgave	11
Kerncijfers	12
Profiel	15
Structuur	22
Activiteiten	27
Directieverslag	30
Geconsolideerde Jaarrekening	
Geconsolideerde balans per 31 december 2009	38
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009	40
Kasstroomoverzicht over 2009	41
Toelichting	
Algemeen	44
Grondslagen van waardering	46
Grondslagen van resultaatbepaling	48
Risicobeheer	50
Vennootschappelijke jaarrekening	
Vennootschappelijke balans per 31 december 2009	54
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2009	56
Overige gegevens	
Winst- en resultaatbestemming	58
Accountantsverklaring	64
Adresgegevens vennootschappen	68





JAARVERSLAG
2009

profiel

Allround vastgoedontwikkelaar

Nieuwe Borg is een allround vastgoedontwikkelaar actief op de Nederlandse en Belgische onroerend goed markt. Vanuit een gedegen financiële visie initieert, investeert en ontwikkelt Nieuwe Borg woningbouw- en commerciële projecten, uiteenlopend van kleinschalige uitbreidingsplannen tot grootschalige gebiedsontwikkelingen en complexe centrumplannen.

De focus ligt daarbij op projecten welke een structurele bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en leiden tot een tevreden eindgebruiker, nu en op de lange termijn. Ons streven is daarbij altijd gericht op een optimale, kwalitatieve invulling van de ruimtelijke mogelijkheden in combinatie met een bovengemiddeld (risicoafhankelijk) rendement.

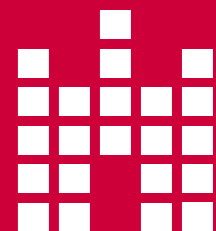
Door deze consequente benadering hebben we de afgelopen jaren een omvangrijke ontwikkelportefeuille met diverse spraakmakende projecten opgebouwd en is Nieuwe Borg uitgegroeid tot een solide middelgrote onafhankelijke allround vastgoedontwikkelaar.

Eind 2009 heeft de ontwikkelportefeuille een marktwaarde van meer dan 1,3 miljard euro, bestaande uit circa 4.000 woningen en circa 300.000 m² aan commerciële projecten.

Nieuwe Borg heeft een sterke positie verworven op het gebied van turnkey ontwikkeling voor beleggers. Dit heeft erin geresulteerd dat reeds een substantieel deel van de ontwikkelportefeuille tijdens het ontwikkeltraject is verkocht aan commerciële beleggers en woningcorporaties.



JAARVERSLAG
2009



Werkmaatschappijen

De ontwikkelactiviteiten zijn in het kader van risicobeheersing ondergebracht in 5 werkmaatschappijen.

Nieuwe Borg Projectmanagement B.V.

Team van vastgoedprofessionals belast met het projectmanagement van alle ontwikkelprojecten van Nieuwe Borg.

Nieuwe Borg Grondbank B.V.

Gericht op aankoop van strategische grondposities in Nederland.

Nieuwe Borg Ontwikkeling B.V.

Ontwikkelprojecten voor eigen rekening en risico gelegen in Nederland.

Nieuwe Borg Projectontwikkeling B.V.

Ontwikkelprojecten voor eigen rekening en risico gelegen in Nederland.

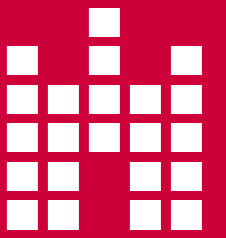
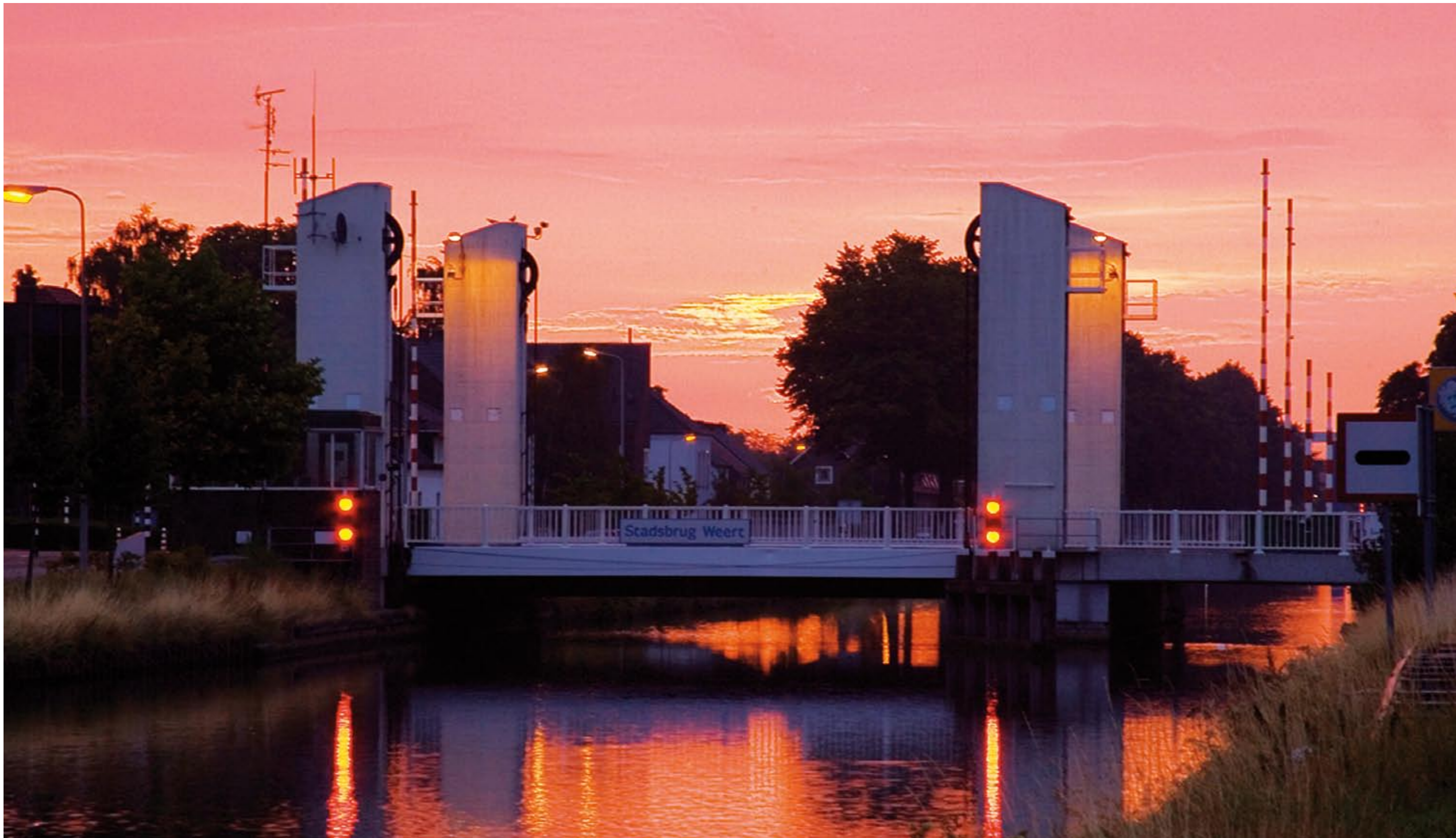
Nieuwe Borg Vastgoed N.V.

Ontwikkelprojecten voor eigen rekening en risico gelegen in België.



geconsoli- deerde jaarrekening





risicobeheer

Nieuwe Borg Real Estate Development B.V. loopt naast ondernemingsrisico's ook risico's op het gebied van krediet, liquiditeit en rente. Aangezien de activiteiten alleen in Nederland en België plaatsvinden, is er geen sprake van valutarisico's.

Kredietrisico

Kredietrisico heeft betrekking op het risico dat een tegenpartij niet aan zijn verplichtingen zal voldoen waardoor Nieuwe Borg Real Estate Development B.V. een financieel verlies lijdt. Gezien de kwaliteit van de debiteuren en de aard van de vorderingen is dit risico beperkt van omvang.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico wordt gevormd door het risico dat Nieuwe Borg Real Estate Development B.V. niet aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Het liquiditeitsbeleid van de groep is erop gericht voortdurend over voldoende liquiditeiten te beschikken door een zorgvuldige afstemming van de uitgaande geldstromen op de inkomende geldstromen binnen de projecten. De omvang van het werkkapitaal in combinatie met het gehanteerde liquiditeitsbeleid resulteert in een gering liquiditeitsrisico.

Renterisico

Voor de financiering van de projecten is de groep diverse geldleningen aangegaan. De rentevast periodes van deze financieringen zijn over het algemeen gelijk aan de verwachte ontwikkeltermijn van de onderliggende projecten. De invloed van rentefluctuaties op de geld- en kapitaalmarkt heeft dan ook nauwelijks invloed op de hoogte van de rentelasten van de afgesloten geldleningen.



vennoot- schappelijke jaarrekening.



