



**SAMENVATTING**

# **JAARVERSLAG 2013**

**> DURAVERMEER.NL**



***DURA VERMEER***

*Waarmaken van ambities*

# In één oogopslag

## Wie zijn wij

Dura Vermeer is een top tien speler in de Nederlandse bouwindustrie en actief met de ontwikkeling, engineering, realisatie, onderhoud en renovatie van projecten in de woning- en utiliteitsbouw en infrastructuur. Wij opereren uitsluitend in Nederland en kunnen bogen op bijna 160 jaar aan ervaring en vakmanschap. Dura Vermeer beschikt over een landelijke dekking met zelfstandige bedrijfsonderdelen die regionaal actief zijn.

## KERNCIJFERS

Omzet, resultaat en vermogen (bedragen in miljoenen euro's)	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten	1.033	1.024
Werkvoorraad*	1.433	1.579
Bedrijfsresultaat (EBITDA)	13,7	23,5
Resultaat vóór interest en incidentele baten en lasten (EBIT)	3,8	11,4
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting	3,1	11,1
Incidentele baten en lasten na belasting	-8,6	-7,8
Resultaat na belasting	-5,5	3,3
Cashflow	4,4	15,4
Eigen vermogen	126,7	134,4
Totaal vermogen	442,5	485,3
<b>Ratio's</b>		
Current ratio	1,23	1,24
Solvabiliteit op basis van eigen vermogen	28,6%	27,7%
<b>Personeelsbezetting</b>		
Gemiddeld aantal werknemers	2.478	2.646

\* Werkvoorraad betreft het nog niet uitgevoerde deel van de opdrachtwaarden van de projecten die op balansdatum in uitvoering waren, verhoogd met die werken waarvan de doorgang met grote mate van zekerheid vaststaat (prioriteitswerken).

## Algemene gang van zaken

De markten waarin wij actief zijn lieten een wisselend beeld zien. De woningbouw werd gekenmerkt door kleinere volumes, lage verkoopprijzen en groeiend optimisme. In onderhoud en renovatie van woningen was voldoende werk. In de utiliteitsbouw nam het volume in de nieuwbouw af ten gunste van transformatieprojecten. In de infrastructuur zagen we nog voldoende werk in de kleine en middelgrote projecten. Dit ging echter gepaard met scherpe prijsconcurrentie. In het algemeen geldt voor onze kernactiviteiten dat er een verschuiving gaande is van nieuwbouw naar een onderhoud- en vervangingsmarkt.

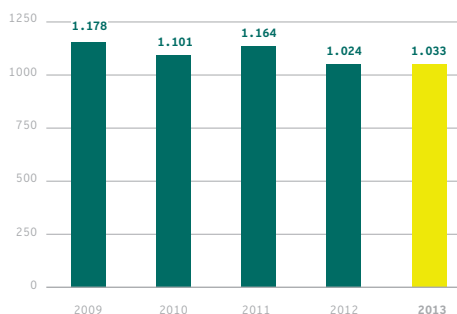
Met veel creativiteit, een sterke focus op de markt en klant, een waardevol netwerk en een grote inzet en betrokkenheid van onze medewerkers hebben we het afgelopen verslagjaar onze bedrijfsopbrengsten en werkgelegenheid in grote mate weten te behouden.

## Financiële resultaten

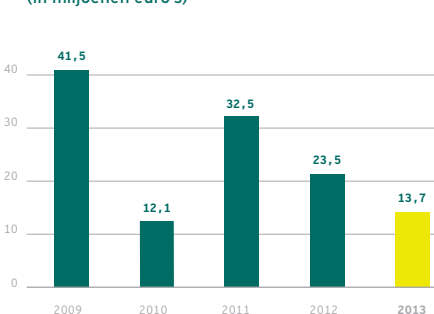
Ondanks de aanhoudende stagnatie in de bouwbranche realiseerde Dura Vermeer in 2013 een omzet die licht toenam ten opzichte van 2012. De daling in de activiteit bouw en vastgoed kon worden gecompenseerd door een stijging bij de activiteit infra. Per saldo stegen de bedrijfsopbrengsten van € 1.024 miljoen in 2012 tot € 1.033 miljoen in 2013. De werkvoorraad nam af doordat een aantal grote infrastructurele projecten ten einde liep en geen vervangende opdrachten in dezelfde orde van grootte werden verworven. De werkvoorraad in de activiteit bouw en vastgoed nam daarentegen wel toe. De totale werkvoorraad bedroeg ultimo 2013 € 1.433 miljoen (2012 € 1.579 miljoen).

## GECONSOLIDEERD

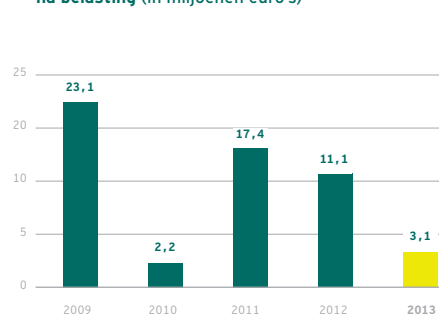
Bedrijfsopbrengsten (in miljoenen euro's)



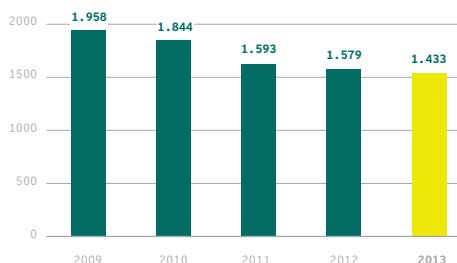
EBITDA uit gewone bedrijfsuitoefening (in miljoenen euro's)



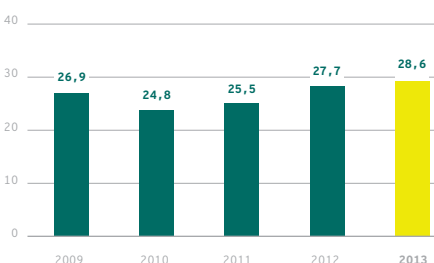
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting (in miljoenen euro's)



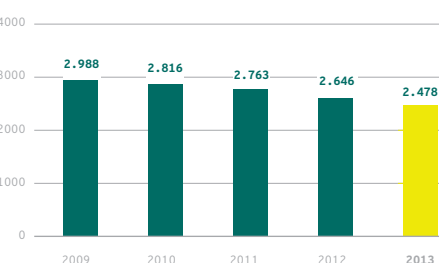
Werkvoorraad (in miljoenen euro's)



Solvabiliteit (in procenten van het eigen vermogen)



Personeelsbezetting (gemiddeld aantal medewerkers)





#### Big business op de Tweede Maasvlakte

In 2013 heeft Dura Vermeer voor meer dan 100 miljoen aan infrastructuur aangelegd op de Tweede Maasvlakte. Voor APM Terminals (onderdeel van Maersk) is de basisinfrastructuur voor de nieuwe containerterminal gerealiseerd. Voor spoorbeheerder ProRail is het emplacement Maasvlakte West verdubbeld van 18 naar 36 sporen inclusief elektrificatie en beveiliging.



#### AkzoNobel en Stibbe

Het komt niet vaak voor om op de Zuidas in Amsterdam twee eigen kantoor-ontwikkelingen tegelijk in aanbouw te hebben. Toch is dat wel degelijk het geval met de nieuwe kantoren van verf- en chemieproducent AkzoNobel en advocatenkantoor Stibbe die Dura Vermeer ontwikkelt en bouwt. Door de gezamenlijke parkeergarage zijn de twee gebouwen als broer en zus. De eerste palen werden respectievelijk 19 juni en 27 november geslagen. Drie torenkanen zijn ingezet om de bouw te realiseren.



#### 86 vrije sector huur-appartementen De Halve Maen

In het Residentieel Kwartier op Overhoeks te Amsterdam zijn we eind 2013 gestart met de bouw van 86 vrije sector huur-appartementen De Halve Maen. Het complex is een ontwikkeling van Ymere naar ontwerp van Mecanoo Architecten. Het Residentieel Kwartier is een kwalitatief hoogwaardige nieuwe stadswijk, gelegen aan het IJ tegenover het Centraal Station. De transformatie van het gebied moet vanuit de centrumzijde een belangrijke kwaliteitsimpuls geven aan Amsterdam-Noord.

## Vooruitzichten

Hoewel er positieve signalen zijn van een herstel van de markt beschouwen wij 2014 nog als een overgangsjaar. Wij gaan uit van een lager bedrag aan bedrijfsopbrengsten maar van een beter resultaat, mede doordat bij de huidige vooruitzichten ingrijpende reorganisaties niet noodzakelijk zullen zijn. Wel verwachten wij dat het aantal medewerkers nog licht zal dalen. De gezonde financiële positie van de onderneming blijft gehandhaafd waardoor wij in staat blijven projecten te initiëren door daar tijdelijk eigen middelen voor aan te wenden.

De cijfers van deze samenvatting zijn ontleend aan het jaarverslag 2013 van Dura Vermeer Groep NV, dat te downloaden is via [www.duravermeer.nl](http://www.duravermeer.nl)

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(vóór resultaatbestemming x € miljoen)

	31-12-2013	31-12-2012
<b>Vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	2,8	3,7
Materiële vaste activa	52,5	51,8
Financiële vaste activa	23,1	23,8
	<b>78,4</b>	<b>79,3</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Vorraden	91,8	91,6
Onderhanden werken	-	-
Vorderingen en overlopende activa	175,2	215,7
Liquide middelen	97,1	97,2
	364,1	404,5
<b>Kortlopende schulden</b>	295,9	327,2
Saldo vlottende activa min kortlopende schulden	<b>68,2</b>	<b>77,3</b>
Saldo van activa min kortlopende schulden	<b>146,6</b>	<b>156,6</b>
<b>Langlopende schulden</b>	4,2	5,0
<b>Voorzieningen</b>	15,7	17,2
<b>Groepsvermogen</b>	<b>126,7</b>	<b>134,4</b>
	<b>146,6</b>	<b>156,6</b>

## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(x € miljoen)

	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.033,3</b>	<b>1.024,0</b>
<b>Bedrijfskosten</b>		
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	845,5	819,8
Lonen en salarissen	151,2	154,6
Sociale lasten en pensioenlasten	36,8	39,0
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	9,9	12,1
Overige bedrijfskosten	0,2	0,7
	<b>1.043,6</b>	<b>1.026,2</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-10,3</b>	<b>-2,2</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Saldo rentebaten en -lasten	-0,1	3,3
Resultaat uit deelnemingen	2,8	1,8
	<b>2,7</b>	<b>5,1</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>-7,6</b>	<b>2,9</b>
Belastingen	2,1	0,4
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-5,5</b>	<b>3,3</b>
<b>Nadere verdeling</b>		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	3,1	11,1
Saldo incidentele baten en lasten na belastingen	-8,6	-7,8
	<b>-5,5</b>	<b>3,3</b>

## DIVISIE BOUW EN VASTGOED

### Algemene gang van zaken

Bij onze klanten, zoals woningbouwcorporaties, zagen wij een afname van de investeringsbereidheid en tegelijk een grote behoefte aan goedkopere, snellere en flexibelere woningbouw. Op de zakelijke markt was er door de economische omstandigheden bij klanten nog steeds sprake van terughoudendheid om te investeren in nieuwe gebouwen, zoals kantoren en winkels. Desondanks konden wij in het afgelopen jaar starten met de bouw van de nieuwe kantoren van Fluor, Thales, AkzoNobel en Stibbe. Ook op het gebied van renovatie boekten wij succes met de renovatie van woningen Tuinstadwijk te Leiden, Rabobank te Breda en de Kunsthal te Rotterdam.

### Bedrijfsopbrengsten

Zoals verwacht zag de divisie Bouw en Vastgoed in het verslagjaar haar bedrijfsopbrengsten in de sector woningen dalen van € 336 miljoen in 2012 tot € 287 miljoen in 2013. Het omzetvolume in de sector utiliteitsbouw stabiliseerde zich op het niveau van € 215 miljoen. De werkvoorraad nam voor het eerst sinds jaren weer toe tot € 1.000 miljoen ultimo 2013.

De EBIT vóór incidentele baten en lasten nam toe van € 4,8 miljoen in 2012 tot € 5,5 miljoen in 2013. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening kwam uit op € 3,1 miljoen tegenover € 3,9 miljoen in 2012. De incidentele lasten bestaande uit reorganisatiekosten en afwaarderingen op grondposities bedroegen netto € 3,7 miljoen.

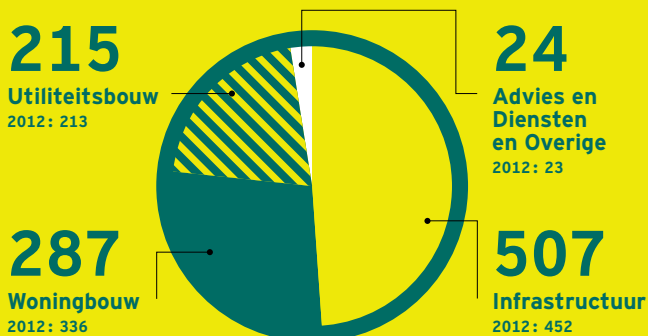
Het resultaat vóór afschrijvingen, interest en incidentele baten en lasten (EBITDA) daalde van € 23,5 miljoen in 2012 tot € 13,7 miljoen in 2013. Het resultaat na belasting kwam uit op een verlies van € 5,5 miljoen tegenover een winst van € 3,3 miljoen in vergelijking met 2012. Het verlies werd voor € 8,6 miljoen veroorzaakt door incidentele lasten zoals het treffen van reorganisatievoorzieningen en het afwaarderen van grondposities.

De netto financieringspositie (beschikbare liquiditeit minus lang- en kortlopende bankschulden) was en blijft goed met positief € 66 miljoen. De solvabiliteit nam op basis van het eigen vermogen toe van 27,7% ultimo 2012 tot 28,6% ultimo 2013.

Met de banken werd begin 2014 de bestaande financieringsovereenkomst hernieuwd en uitgebreid voor een periode van 5 jaar waardoor de reeds bestaande, gezonde financiële basis verder is verstevigd.

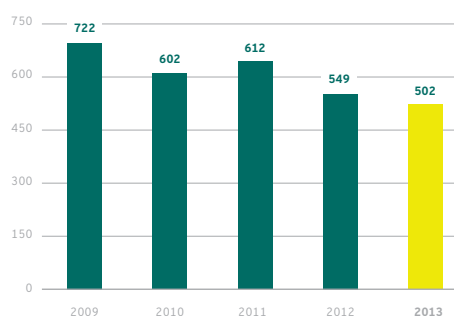
### Bedrijfsopbrengsten

(in miljoenen euro's)

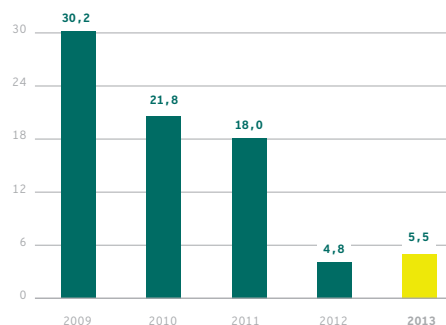


## DIVISIE BOUW EN VASTGOED

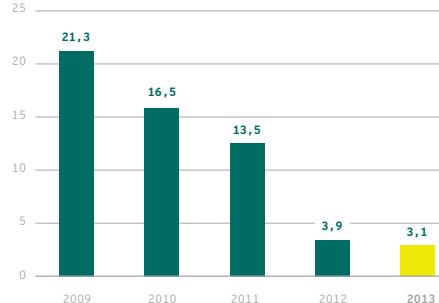
Bedrijfsopbrengsten (in miljoenen euro's)



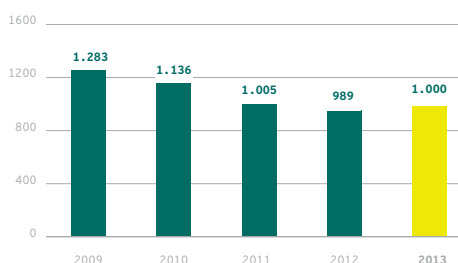
EBIT uit gewone bedrijfsuitoefening (in miljoenen euro's)



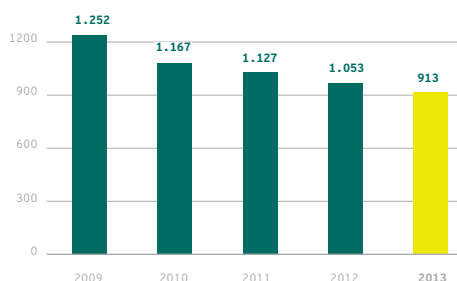
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting (in miljoenen euro's)



Werkvoorraad per jaar ultimo (in miljoenen euro's)



Personeelsbezetting (gemiddeld aantal medewerkers)



## DIVISIE INFRA

### Algemene gang van zaken

Binnen de divisie Infra was er ondanks de economische omstandigheden bij klanten vanuit de overheid nog steeds voldoende werk, maar wel tegen scherpere prijzen. Wel lag het aantal grote projecten dat werd aanbesteed lager dan in voorgaande jaren. Ook is duidelijk sprake van een verschuiving van nieuwbouw naar onderhoud en renovatie. Mede door de komst van de nieuwe aanbestedingswet werd door opdrachtgevers in toenemende mate aanbesteed op basis van EMVI, hetgeen een gunstige ontwikkeling is. Een andere goede ontwikkeling was dat uitvragen complexer en integraler van aard werden. Ter versterking van de spoorbouwactiviteiten werden bedrijfsonderdelen, inclusief circa 40 medewerkers, van Spitzke Spoorbouw overgenomen.

### Bedrijfsopbrengsten en resultaat

De divisie zag haar bedrijfsopbrengsten aanzienlijk stijgen van € 452 miljoen in 2012 tot € 507 miljoen in 2013. De werkvoorraad daalde daarentegen tot € 427 miljoen door de afloop van een aantal grote projecten. De EBIT vóór incidentele baten en lasten nam af van € 15,5 miljoen in 2012 tot € 10,9 miljoen in 2013. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening sloot op € 9,1 miljoen in 2013 in vergelijking met € 12,4 miljoen in 2012.

## ADVIES EN DIENSTEN

### Advies- en ingenieursbureau Advin

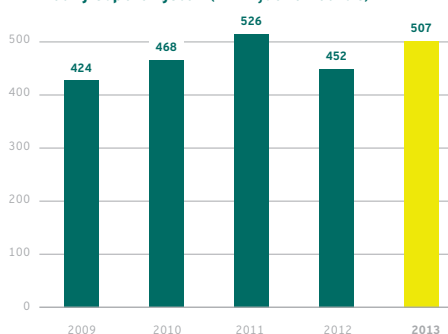
Advin zag in het verslagjaar de bedrijfsopbrengsten met € 21 miljoen stabiel blijven ten opzichte van vorig jaar. Door de scherpe concurrentie met bijbehorende lage prijsniveaus stond het resultaat zwaar onder druk. Advin heeft haar organisatie en kostenniveau aangepast aan deze marktomstandigheden. Dit leidde tot een scherpere focus op diensten met zowel voor Advin als haar afnemers hogere toegevoegde waarde.

### Ingenieursbureau Archicom

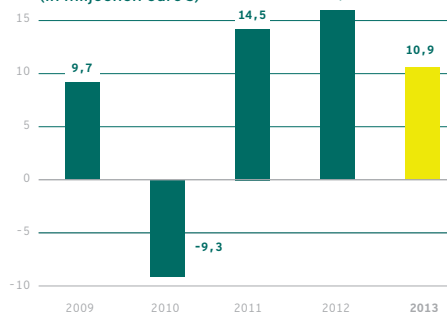
Bij klanten uit de wereld van logistiek, productie en transport was sprake van een lager volume aan werken. Ook speelde de beperktere financieringsmogelijkheden hen parten om te investeren in nieuwe projecten. Archicom nam in het verslagjaar vooral het voortouw in het aanbieden van eigen projectdefinities richting bestaande en nieuwe klanten. Ook deed het onderzoek naar nieuwe financieringsmodellen en lanceerde het een database met geschikte locaties voor uitbreiding van bedrijven. Archicom realiseerde in 2013 een omzet van € 1,3 miljoen tegenover € 1,8 miljoen in 2012.

## DIVISIE INFRA

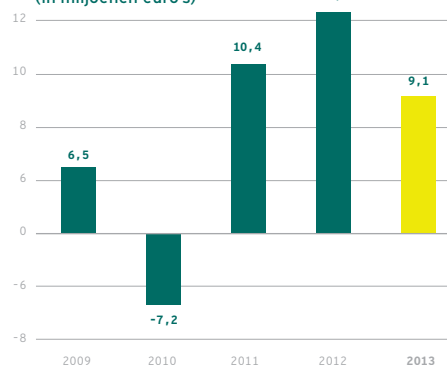
Bedrijfsopbrengsten (in miljoenen euro's)



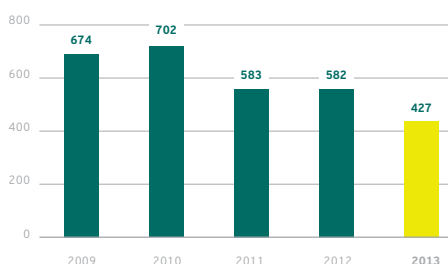
EBIT uit gewone bedrijfsuitoefening (in miljoenen euro's)



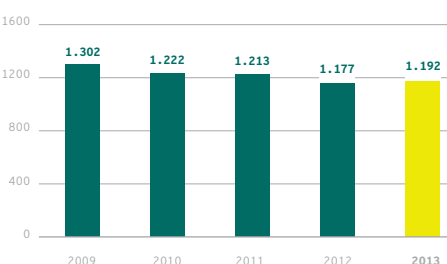
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting (in miljoenen euro's)



Werkvoorraad per jaar ultimo (in miljoenen euro's)



Personeelsbezetting (gemiddeld aantal medewerkers)



# ORGANISATIEOVERZICHT EN ADRESSEN 2014

**Dura Vermeer Groep NV**  
Postbus 11267  
3004 EG Rotterdam  
T (010) 280 80 700

## Divisie Bouw en Vastgoed

**Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed BV**  
Postbus 429  
3990 GE Houten  
T (030) 288 16 17

Nieuwbouw

**Dura Vermeer Bouw Hengelo BV**  
Postbus 877  
7550 AW Hengelo  
T (074) 255 02 55

**Dura Vermeer Bouw Midden West BV**  
Postbus 439  
2100 AK Heemstede  
T (023) 752 97 00

**Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV**  
Postbus 3  
5240 BC Rosmalen  
T (073) 528 89 11

**Dura Vermeer Bouw Zuid West BV**  
Postbus 1986  
3000 BZ Rotterdam  
T (010) 280 85 00

**Dura Vermeer Vastgoed BV**  
Postbus 429  
3990 GE Houten  
T (030) 634 79 01

Onderhoud en renovatie

**Dura Vermeer Bouw Heyma BV**  
Postbus 52126  
3007 LC Rotterdam  
T (010) 750 29 00

**Dura Vermeer Onderhoud en Renovatie Hengelo BV**  
Petroleumhavenstraat 5  
7553 GS Hengelo  
T (074) 255 02 55

**Dura Vermeer Onderhoud en Renovatie Rosmalen BV**  
Postbus 3  
5240 BC Rosmalen  
T (073) 528 89 11

**Dura Vermeer Van Ieperen BV**  
Postbus 35  
3400 AA IJsselstein  
T (030) 686 81 21

**GreenStep BV**  
Postbus 429  
3990 GE Houten  
T (030) 634 79 10

## Divisie Infra

**Dura Vermeer Divisie Infra BV**  
Postbus 111  
2130 AC Hoofddorp  
T (023) 752 80 00

**Business Unit Grote Projecten**  
Postbus 194  
2130 AD Hoofddorp  
T (023) 752 81 00

**Business Unit Concessies**  
Postbus 111  
2130 AC Hoofddorp  
T (023) 752 80 00

**Dura Vermeer Gebieds-ontwikkeling Infra BV**  
Postbus 111  
2130 AC Hoofddorp  
T (023) 752 80 00

**CentralNed BV**  
Postbus 318  
2130 AH Hoofddorp  
T (023) 752 84 91

Betonbouw

**Dura Vermeer Beton- en Waterbouw BV**  
Postbus 470  
2130 AL Hoofddorp  
T (023) 752 82 00

**Dura Vermeer Beton- en Waterbouw BV, regio Noord West**  
Postbus 470  
2130 AL Hoofddorp  
T (023) 752 90 00

**Dura Vermeer Beton- en Waterbouw BV, regio Oost**  
Postbus 470  
2130 AL Hoofddorp  
T (024) 678 21 11

**Dura Vermeer Beton- en Waterbouw BV, regio Zuid West**  
Postbus 470  
2130 AL Hoofddorp  
T (0180) 75 11 70

Wegenbouw

**Dura Vermeer Infrastructuur BV**  
Postbus 96  
2130 AB Hoofddorp  
T (023) 752 80 00

**Dura Vermeer Infrastructuur BV Midden West**  
Postbus 58  
2100 AB Heemstede  
T (023) 752 90 00

**Dura Vermeer Infrastructuur BV Noord West**  
Postbus 460  
1440 AL Purmerend  
T (0299) 78 38 00

**Vestiging Almere**  
Postbus 460  
1440 AL Purmerend  
T (0299) 78 38 00

**Vestiging Opmeer**  
Postbus 460  
1440 AL Purmerend  
T (0226) 35 33 80

**Dura Vermeer Infrastructuur BV Oost**  
Postbus 65  
6640 AB Beuningen  
T (024) 696 24 24

**Vestiging Hengelo**  
Bosmaatweg 60  
7556 PJ Hengelo  
T (074) 255 02 55

**Vestiging Rosmalen**  
Stationsplein 1  
5241 GN Rosmalen  
T (073) 528 89 11

**Vestiging Utrecht**  
Burgemeester Verderlaan 11-d  
3544 AD Utrecht  
T (023) 752 83 20

**Vestiging Weert**  
Risseweg 48  
6004 RM Weert  
T (0495) 45 37 13

**Dura Vermeer Infrastructuur BV Zuid West**  
Postbus 11099  
3004 EB Rotterdam  
T (010) 208 32 00

**Vestiging Moerdijk**  
Postbus 11  
4780 AA Moerdijk  
T (0168) 41 51 00

**Dura Vermeer Deelnemingen BV**  
Postbus 96  
2130 AB Hoofddorp  
T (023) 752 85 50

**Dura Vermeer Reststoffen BV**  
Postbus 149  
2100 AC Heemstede  
T (023) 752 90 00

**Puin Recycling Nijmegen BV**  
Postbus 149  
2100 AC Heemstede  
T (024) 373 85 95

**Asfaltproductie de Eem BV**  
Postbus 675  
3740 AP Baarn  
T (035) 543 35 20

**Asfaltproductie Nijmegen BV**  
Postbus 6621  
6503 GC Nijmegen  
T (024) 377 58 66

Milieu

**Dura Vermeer Milieu BV**  
Postbus 577  
2130 AN Hoofddorp  
T (023) 752 85 00

Ondergrondse Infra

**Dura Vermeer Ondergrondse Infra BV**  
Postbus 8535  
3503 RM Utrecht  
T (023) 752 96 00

**Dura Vermeer Duurzame Energie**  
Postbus 8535  
3503 RM Utrecht  
T (023) 752 96 00

Spoorwegbouw

**Dura Vermeer Railinfra BV**  
Postbus 466  
2130 AL Hoofddorp  
T (023) 752 83 00

**Vestiging Utrecht**  
Postbus 466  
2130 AC Hoofddorp  
T (023) 752 83 00

**Saferail BV**  
Achterweg 48  
3181 AE Waardenburg  
T (0418) 57 23 60

**ASSET Rail BV**  
Postbus 204  
6680 AE Bommel  
T (0481) 47 03 10

## Advies en Diensten

**Advin BV**  
Postbus 437  
2130 AK Hoofddorp  
T (088) 023 84 60

**Vestiging Oss**  
Postbus 433  
5340 AK Oss  
T (088) 023 84 60

**Vestiging Son**  
Postbus 1328  
5602 BH Eindhoven  
T (040) 267 72 72

**Ingenieursbureau Archicom BV**  
Postbus 1328  
5602 BH Eindhoven  
T (040) 267 72 72

## Facilitaire bedrijven

**Dura Vermeer Facilitaire Bedrijven BV**  
Postbus 4  
4175 ZG Haafden  
T (0418) 59 47 77

**Dura Vermeer Materieelservice BV**  
Postbus 4  
4175 ZG Haafden  
T (0418) 59 47 77

**Dura Vermeer MaterieelDienst Infra BV**  
Postbus 362  
2130 AJ Hoofddorp  
T (023) 547 94 20

**Dura Vermeer Autobehoor BV**  
Postbus 290  
2130 AG Hoofddorp  
T (023) 752 95 00

**Dura Vermeer Socius BV**  
Postbus 4  
4175 ZG Haafden  
T (0418) 59 47 77

**Dura Vermeer Onroerend Goed BV**  
Postbus 11267  
3004 EG Rotterdam  
T (010) 280 80 700