

► VERSIE DB 08 APRIL 2020

Jaarstukken 2019

Industrieschap Medel

BEDRIJVENPARK
Medel



stolwijk kelderman
accountants fiscalisten

Voor verificatiedoeleinden
For verification purposes

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| 1. Voorwoord | 4 |
| 2. Jaarverslag 2019 | 5 |
| 2.1 Algemene beschouwingen | 5 |
| 2.1.1 Inleiding | 5 |
| 2.1.2 Begroting 2019 | 5 |
| 2.1.3 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2019 | 5 |
| 2.2 Programmaverantwoording | 6 |
| 2.2.1 Wat willen we bereiken? | 6 |
| 2.2.2 Wat hebben we daarvoor gedaan in 2019? | 6 |
| 2.2.3 Wat heeft het gekost? | 8 |
| 2.2.4 Beleidsindicatoren | 8 |
| 2.2.5 Algemene dekkingsmiddelen | 9 |
| 2.2.6 Overzicht overhead | 9 |
| 2.2.7 Bedrag heffing vennootschapsbelasting | 9 |
| 2.2.8 Onvoorzien | 9 |
| 2.3 Paragrafen | 10 |
| 2.3.1 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing | 10 |
| 2.3.2 Paragraaf Financiering | 14 |
| 2.3.3 Paragraaf Bedrijfsvoering | 16 |
| 2.3.4 Paragraaf Grondbeleid | 17 |
| 2.3.5 Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen | 20 |
| 3. Jaarrekening 2019 | 21 |
| 3.1 Overzicht baten en lasten 2019 | 21 |
| 3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten | 21 |
| 3.3 Balans | 29 |
| 3.4 Toelichting op de balans | 31 |
| 3.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva | 37 |
| 3.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat | 38 |
| Bijlage 1: overzicht taakvelden | 39 |
| Bijlage 2: berekening EMU-saldo | 40 |

1. Voorwoord

In deze jaarstukken wordt een overzicht gegeven van het door het Industrieschap Medel gerealiseerde programma 2019, inclusief de daaraan verbonden financiële consequenties. De projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding' vormen samen het programma.

De markt voor bedrijfskavels was in 2019 goed, de vraag naar kleinere kavels op Medel 1 is aangetrokken en de vraag naar grote (logistieke) kavels op Medel afronding blijft onverminderd groot. Ondanks de vraag vanuit de markt en de beschikbaarheid van gronden, bleef de verkoop van kavels achter ten opzichte van de prognose voor 2019 als gevolg van planologische belemmeringen en vertragingen vanwege de problematiek van stikstofdepositie en nieuw bodembeleid voor Per- en PolyfluorAlkyl Stoffen (PFAS).

In 'Medel 1' zijn in 2019 twee bedrijfskavels uitgegeven, in totaal 1,4 hectare. Per 31 december 2019 was er daarmee nog 11,5 hectare te verkopen bedrijfskavels beschikbaar. In 2019 zijn van de 11,5 ha beschikbare bedrijfskavels 5 kavels (2,6 ha) in optie uitgegeven en zijn er voor 2 kavels (1,1 ha) koopovereenkomsten getekend. Deze 2 kavels (1,1 ha) en daarnaast nog 1 kavel (1,3 ha) zullen in het eerste kwartaal van 2020 geleverd worden, als gevolg van vertragingen in procedures. Voor 'Medel 1' is het Industrieschap met belangstellende bedrijven in gesprek voor 9 kavels (4,1 ha).

Voor de uitgifte van kavels op Medel Afronding ontbrak het in 2019 aan een onherroepelijk bestemmingsplan. Op 28 augustus 2019 heeft de Raad van State het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan Kanaalzone – Medel Afronding vernietigd vanwege de problematiek van stikstofdepositie, zoals deze in 2019 landelijk manifesteerde. De geplande verkoop van een kavel aan Supermarktorganisatie Plus (16,9 ha), waarvoor in 2016 een koopoptieovereenkomst is gesloten, heeft daardoor niet plaatsgevonden. De optieovereenkomsten voor twee andere kavels (15,8 ha) zijn hierdoor eveneens beëindigd. De belangstelling vanuit de markt voor kavels op Medel Afronding blijft echter groot, Industrieschap Medel is met belangstellende bedrijven in gesprek voor de verkoop van een aantal kavels met een gezamenlijk oppervlak van 38 ha.

Voor Medel Afronding dient een onherroepelijk bestemmingsplan te worden verkregen, zodat de aanleg van de uitbreiding en de verkoop van kavels kan plaatsvinden. Nadat lange tijd verwacht werd dat het door de raad van Tiel in 2017 vastgestelde Bestemmingsplan Kanaalzone – Medel Afronding hierin zou voorzien, is na de uitspraak van de Raad van State een aangepast bestemmingsplan opgesteld dat in 2020 in procedure wordt gebracht. In het aangepaste bestemmingsplan is een aantal maatregelen genomen om te voldoen aan de actuele regelgeving en jurisprudentie met betrekking tot stikstofdepositie.

Het verloop van de planologische procedure brengt vertraging met zich mee in de aanleg van Medel afronding en de uitgifte van kavels. Financieel gezien was al rekening gehouden met deze risico's en de ontwikkeling heeft geen wezenlijk nadelige gevolgen voor de grondexploitaties. Dit neemt niet weg dat het voor Medel en de bedrijven die zich op Medel wilden vestigen een tegenslag is. De verwachtingen voor Medel afronding zijn echter positief gezien het perspectief op een onherroepelijk bestemmingsplan en de grote belangstelling voor kavels vanuit de markt.

Voorzitter van het bestuur van Industrieschap Medel

B. Brink

2. Jaarverslag 2019

2.1 Algemene beschouwingen

2.1.1 Inleiding

Het Industrieschap Medel is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Neder-Betuwe en Tiel. Dit samenwerkingsverband heeft als doel de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel. Dit bedrijventerrein heeft zowel een lokaal, als een regionaal en een boven regionaal karakter en is gelegen in de gemeente Tiel ter hoogte van de snelweg A15 (ten noorden van de Betuweroute en ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal). De dagelijkse leiding van het Industrieschap berust bij de directeur van het projectbureau Medel. Deze is verantwoording verschuldigd aan het dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap Medel. Gelet op het doel van het Industrieschap Medel kent het Industrieschap slechts één product, te weten de grondontwikkeling "Bedrijvenpark Medel". In het jaarverslag wordt een programma verantwoord met twee grondexploitatieprojecten: 'Medel 1' en 'Medel afronding'. In het jaarverslag wordt bij de toelichting op de activiteiten en de ontwikkelingen aangegeven op welk project het betrekking heeft. Bij de cijfermatige toelichting op de balans is boven de kolommen aangegeven welk project het betreft.

2.1.2 Begroting 2019

Bij de presentatie van de jaarcijfers en de toelichting daarop wordt tevens een verantwoording afgelegd ten opzichte van de begroting. Indien in dit jaarverslag wordt gesproken over de begroting, wordt hiermee bedoeld de vastgestelde programmabegroting 2019, gebaseerd op de jaarschijf 2019 in de vastgestelde Grondexploitatie 2018, gewijzigd met de begrotingswijziging als gevolg van de Grondexploitatie 2019, jaarschijf 2019.

2.1.3 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2019

Het bestuur van het Industrieschap Medel wordt voor haar werkzaamheden ondersteund door het projectbureau Medel en door haar gemeentelijke adviseurs. Het projectbureau verzorgt samen met de adviseurs de voorbereiding van de vergaderingen van het dagelijks en algemeen bestuur, waarna het projectbureau de besluiten van het bestuur uitvoert. Het projectteam verzorgt de dagelijkse gang van zaken, verkoop van bouwrijpe kavels, de klantcontacten, de civieltechnische werkzaamheden, het beheer van de openbare ruimte van het project 'Medel afronding' en de financiële zaken.

Het bestuur bestond in 2019 uit de onderstaande personen:

Samenstelling algemeen bestuur:

- Wethouder de heer B. Brink (voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.J.J. Melissen (plv voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer J.W. Keuken (gemeente Neder-Betuwe)
- Wethouder de heer S.H.R. van Someren (gemeente Neder-Betuwe)
- Mevrouw Y.C.M. Son-Stolk (raadslid gemeente Tiel)
- De heer B. van Gurp (raadslid gemeente Tiel) - met ingang van 22 mei 2019
- De heer M. Smits (raadslid gemeente Tiel) – tot 22 mei 2019
- Mevrouw G.R.F. Berends-Jansen (raadslid gemeente Neder-Betuwe)
- De heer W.F. Keuken (raadslid gemeente Neder-Betuwe) - tot 03 juli 2019
- De heer P.A.C. van Essen (raadslid gemeente Neder-Betuwe) – met ingang van 03 juli 2019

Samenstelling van het dagelijks bestuur:

- Wethouder de heer B. Brink (voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.J.J. Melissen (plv voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer J.W. Keuken (gemeente Neder-Betuwe)
- Wethouder de heer S.H.R. van Someren (gemeente Neder-Betuwe)

2.2 Programmaverantwoording

2.2.1 Wat willen we bereiken?

De Gemeenschappelijke Regeling Industrieschap Medel heeft tot doel het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van bedrijventerrein met de daarbij horende ontsluiting, water, groen en voorzieningen. Het bedrijventerrein Medel omvat twee grondexploitatieprojecten, te weten 'Medel 1', en 'Medel afronding'. Voor het project 'Medel 1' is de looptijd vastgesteld tot en met 2021. Voor het project 'Medel afronding' is de looptijd vastgesteld tot en met 2026. De totale omvang van het bedrijvenpark is circa 280 ha, waarvan circa 176 ha uitgeefbaar areaal. Daarvan is per 31 december 2019 circa 112 ha verkocht (101 ha in Medel 1 en 11 ha in Medel afronding).

2.2.2 Wat hebben we daarvoor gedaan in 2019?

Grondverkoppen en overige opbrengsten

In 2019 is 1,4 ha verkocht aan twee bedrijven. Met deze verkoop zijn de laatste grote kavels van 'Medel 1' verkocht. Op 'Medel 1' zijn nu nog 16 kavels beschikbaar waarvan 15 kavels kleiner dan 1 ha.

Ook zijn er per 31 december 2019 nog 5 getekende optieovereenkomsten en twee ondertekende koopovereenkomsten (in totaal ca 3,7 ha). Een optieovereenkomst en de twee ondertekende koopovereenkomsten zijn van reeds gevestigde bedrijven op Medel. Door uitbreidingsplannen hebben ze hun aangrenzende kavel in optie genomen. De andere vier optieovereenkomsten zijn voor bedrijven uit de regio. In tegenstelling tot andere jaren betreft het hier grotendeels de kleinere kavels.

Een lead uit 2019 heeft zijn optieovereenkomst niet kunnen tekenen in 2019 in verband met het PFAS onderzoek. De resultaten van dit PFAS onderzoek zijn medio februari 2020 beschikbaar. Dan kan bepaald worden of er gesaneerd dient te worden en wanneer de optie overeenkomst getekend kan worden.

Naar aanleiding van de vernietiging van het bestemmingsplan Medel afronding zijn in 2019 alle klanten die een optie hadden op Medel afronding nader geïnformeerd en zijn de optie overeenkomsten komen te vervallen. De betreffende klanten hebben wel aangegeven graag op de wachtlijst te willen blijven staan omdat ze nog steeds grote interesse in een kavel op Medel afronding hebben.

Acquisitie

Het afgelopen jaar is de acquisitie met name ingezet om de verkoop van kleinere kavels te stimuleren.

Er zijn advertenties geplaatst op de digitale Billboard langs de A15 (bij van de Valk) en op de informatiezuilen bij de entrees van de gemeente Tiel. Ook zijn er artikelen gepubliceerd in regionale bladen over de beschikbaarheid van kleinere kavels op Medel. De website wordt continu actueel gehouden en voorzien van nieuwtjes over Medel.

Daarnaast zijn de makelaars bezocht die panden op Medel in de verhuur hebben, om ook deze intermediairs op de hoogte te brengen van onze nog beschikbare kleinere kavels.

Diverse intermediairs worden periodiek geïnformeerd over de vestigingsmogelijkheden en de voortgang omtrent de bestemmingsplanprocedure voor 'Medel afronding'. Daarnaast zijn vele intermediairs op uitnodiging bezocht.

In het Regionaal Acquisitie Platform (RAP) worden de grotere informatieaanvragen van bedrijven buiten de regio besproken en behandeld. Het afgelopen jaar zijn diverse vragen via het RAP binnengekomen. Ontwikkelaars en eindgebruikers zijn positief over de aanpak binnen het RAP.

Onder de naam Logistics Valley heeft Medel tezamen met Logistieke Hotspot Rivierenland (LHR) en de gemeentes uit het RAP op de Provada (vastgoedbeurs) gestaan. Diverse gesprekken met ontwikkelaars en beleggers zijn gevoerd. Hierdoor zijn veel belangrijke "spelers" goed op de hoogte gebracht van de mogelijkheden op Medel voor nu en in de toekomst.

Verwervingen

De laatste benodigde panden en percelen binnen 'Medel afronding' zijn vóór 2019 verworven, met uitzondering van een grondruil met Liander in verband met een trafo.

Civiele techniek

Projecten

Voor de realisatie van de hoofdstructuur en waterpartijen is een raamovereenkomst opgesteld met twee aanbestedings-percelen. De aanbesteding heeft geleid tot een overeenkomst met twee partijen. Schorsing van het bestemmingsplan heeft geleid tot een tijdelijke bouwstop voor Medel Afronding. Binnen vigerende bestemmingsplannen is bekeken welke werkzaamheden wel uitgevoerd konden worden.

- Voor perceel 1, zijnde hoofdstructuur, is het weggedeelte gelegen in de parkzone (tussen Medelsestraat en Biezenwei) gerealiseerd.
- Voor perceel 2, zijnde waterpartijen, is de waterpartij in de parkzone vergroot ten behoeve van watercompensatie.

Voor de realisatie van het bouwrijpmaken van percelen is een raamovereenkomst afgesloten met één partij. In de PIP zone is ca 15 hectare geschikt gemaakt voor verkoop. In eerder stadium is reeds 9 hectare (kavel Plus) bouwrijp opgeleverd. In het kader van de ontheffing flora en fauna heeft ecologische begeleiding plaats gevonden bij het dempen van de watergangen.

Voor de realisatie van deelproject Omlegging Broekdijksestraat wordt samengewerkt in bouwteamverband. Op basis van een standaard referentieontwerp wordt gewerkt aan een circulair duurzaam herontwerp.

Bodemonderzoek

Op Medel zijn ook werkzaamheden uitgevoerd in het kader van verkennend bodemonderzoek. Hierbij is, in het kader van de aangescherpte wetgeving, ook onderzoek verricht met betrekking tot PFAS. Uit de verkregen gegevens blijkt, tot nu, dat er geen sprake is van overschrijding van de vastgestelde landelijke normeringen. Enkele boringen geven weer dat sprake is van klasse wonen/industrie. In de meeste gevallen is sprake van grond met klasse achtergrondwaarde. Het is niet uit te sluiten dat op andere locaties PFAS onderzoek hogere waarden zal opleveren.

Beheer en Onderhoud

Langs de Medelsestraat zijn waterpartijen aangelegd. Deze waterpartijen worden tijdelijk beheerd door Industrieschap Medel.

In het kader van de schouwplicht zijn de watergangen binnen Medel Afronding opgeschoond.

Flora en fauna

In de verleende ontheffing zijn diverse mitigerende maatregelen opgenomen t.b.v. beschermde flora en fauna. De maatregelen zijn opgenomen in een overkoepelend Bomenplan en Groenvisie 'Medel Afronding'. Dit plan omvat ook alle nog te realiseren groenvoorzieningen als opgenomen in het stedenbouwkundige plan van Medel Afronding.

In het kader van de ontheffing worden de reeds uitgevoerde maatregelen jaarlijks gemonitord. Hiervoor is in december 2019 een rapportage opgesteld en aan het bevoegd gezag (Provincie Gelderland) aangeboden.

Archeologie

In het gebied van 'Medel afronding' was sprake van een aantal archeologische vindplaatsen. De archeologische opgravingen zijn in november 2017 afgerond. Er zijn veel en bijzondere archeologische vondsten gedaan. Het nadere onderzoek naar de vondsten is grotendeels uitgevoerd, maar zal voor één vindplaats tot 2021 duren. In het projectbureau van Medel zijn een presentatie en replica's van de belangrijkste archeologische vondsten opgesteld ten behoeve van de (verplichte) publieksvoorlichting.

Verbonden partijen

Bij de realisatie van de activiteiten van Industrieschap Medel is er geen sprake van betrokkenheid van verbonden partijen.

2.2.3 Wat heeft het gekost?

In de onderstaande tabel zijn alle baten en lasten opgenomen die aan dit programma verbonden zijn. De cijfers zijn gebaseerd op de totalen van de projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding'. De bestemming van het resultaat is voorbehouden aan het algemeen bestuur van het Industrieschap.

| Bedragen x € 1.000 | Jaarrekening 2018 | Begroting 2019 voor wijziging | Begroting 2019 na wijziging | Jaarrekening 2019 | Vershil jaarrekening -/- begroting* |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Baten | 2.493 | 23.207 | 21.895 | 1.585 | -20.310 |
| Lasten | -3.575 | -7.039 | -6.116 | -2.089 | 4.027 |
| Financiële baten en lasten | -817 | -499 | -694 | -725 | -31 |
| Saldo baten en lasten | -1.900 | 15.669 | 15.085 | -1.229 | -16.314 |
| Mutatie onderhanden werk | 3.114 | -15.669 | -15.085 | 2.025 | 17.110 |
| Gerealiseerde resultaten | 1.214 | 0 | 0 | 796 | 796 |

Ad* het verschil tussen de begroting en de jaarrekening wordt in paragraaf 3.2 toegelicht.

2.2.4 Beleidsindicatoren

Vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om in de begroting en jaarrekening over de volgende beleidsindicatoren te rapporteren, voor Industrieschap Medel zijn de beleidsindicatoren als volgt:

| Nr. | Indicator | Eenheid | Per. | Medel* | | Beschrijving |
|-----|-------------------|--|------|-----------|----------|---|
| | | | | Begroting | Rekening | |
| 1 | Formatie | Fte per 1.000 inwoners | 2019 | 0,04 | 0,04 | De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari |
| 2 | Bezetting | Fte per 1.000 inwoners | 2019 | 0,04 | 0,04 | De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari |
| 3 | Apparaatskosten | Kosten per inwoner | 2019 | 12,24 | 13,09 | De personele en materiële kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie |
| 4 | Externe inhuur ** | Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen | 2019 | 7,5% | 9,1% | De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie |
| 5 | Overhead | % van totale lasten | 2019 | 1,9% | 6,6% | De kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces |

AD*) Bron is "eigen rekening" en "eigen begroting"

AD**) voor inhuur specialisten is de vaste bezetting niet meegerekend, die voor een deel bestaat uit structureel ingehuurde medewerker (directeur, controller, planeconoom en civiel technische medewerker).

Ad 5) Overhead: de relatief hoge afwijking ten opzichte van de begroting komt doordat de totale lasten (de noemer in de berekeningssystematiek van de beleidsindicator) significant lager is dan de begrote lasten. De overhead in absolute zin is conform begroting.

2.2.5 Algemene dekkingsmiddelen

De algemene dekkingsmiddelen bestaan uit de volgende onderwerpen:

- Lokale heffingen, waarvan de besteding niet gebonden is;
- Algemene uitkeringen;
- Dividend;
- Saldo van de financieringsfunctie;
- Overige algemene dekkingsmiddelen

Voor Industrieschap Medel zijn de algemene dekkingsmiddelen niet van toepassing, met uitzondering van het saldo van de financieringsfunctie. Deze is voor 2019 nihil.

2.2.6 Overzicht overhead

In de programmaverantwoording wordt inzicht gegeven in de overhead.

| Overzicht overhead | Realisatie 2019 | Begroot 2019 na wijziging | Begroot 2019 voor wijziging |
|--------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------|
| Overhead | 0 | 0 | 0 |

De specificatie van de "eigen" overhead is opgenomen in de jaarrekening, onderdeel toelichting op het overzicht van baten en lasten.

2.2.7 Bedrag heffing vennootschapsbelasting

In de programmaverantwoording wordt inzicht gegeven in het bedrag voor de heffing van de vennootschapsbelasting

| Vennootschapsbelasting | Realisatie 2019 | Begroot 2019 na wijziging | Begroot 2019 voor wijziging |
|------------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------|
| Vennootschapsbelasting | -733.000 | 0 | 0 |

2.2.8 Onvoorzien

In de begroting en jaarrekening van Industrieschap Medel is er geen sprake van een post onvoorzien.

2.3 Paragrafen

Vanuit wet- en regelgeving is het verplicht om de volgende paragrafen te verantwoorden:

1. Lokale heffingen
2. Weerstandsvermogen en risico beheersing
3. Onderhoud kapitaalgoederen
4. Financiering
5. Bedrijfsvoering
6. Verbonden partijen
7. grondbeleid

De paragrafen lokale heffingen en verbonden partijen zijn niet opgenomen, omdat dit niet aan de orde is bij het Industrieschap Medel. Het Industrieschap Medel kan geen heffingen aan derden opleggen (zoals een gemeente of provincie dat wel kan) en in het betreffende verantwoordingsjaar is er bij het Industrieschap Medel geen sprake van verbonden partijen.

2.3.1 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Inleiding

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (zijnde de middelen waarover het Industrieschap beschikt of kan beschikken, om niet begrote kosten te dekken) en alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie. In deze paragraaf wordt vooral ingegaan op de inventarisatie van de weerstandscapaciteit en een overzicht van de meest omvangrijke projectrisico's.

Inventarisatie van de weerstandscapaciteit

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit kan onderscheid worden gemaakt in structurele en incidentele weerstandscapaciteit. De incidentele weerstandscapaciteit bestaat voor het Industrieschap Medel uit de algemene reserve.

Structurele weerstandscapaciteit

Als structurele weerstandscapaciteit beschikt het Industrieschap Medel over een "borgstelling" van beide deelnemende gemeenten. Daarmee is een algemene dekking verkregen voor alle mogelijke risico's, aangezien alle kosten die voortvloeien uit zich voordoende risico's, ten laste komen van het eindresultaat. Gelet op de aard van een grondexploitatie en de onzekerheid over de uitkomsten van het geprognosticeerde resultaat, wordt pas aan het eind van het project de rekening definitief opgemaakt. Gelet op de borgstelling van de deelnemende gemeenten zal het dan aanwezige positieve of negatieve resultaat tussen beide deelnemende gemeenten ieder voor de helft worden verdeeld.

Inventarisatie van de risico's

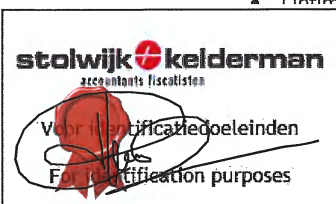
In de jaarlijks geactualiseerde grondexploitatie is de risicoparagraaf een vast onderdeel. In de grondexploitaties 2020 voor 'Medel 1' en 'Medel afronding' zijn de voornaamste risico's voor het Industrieschap verwoord.

Voor 'Medel 1' is - naast de algemene risico's die aan een grondexploitatie zijn verbonden, zoals stagnatie in grondverkoop en hogere inflatie - ook een aantal projectgebonden risico's te noemen:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Hogere kosten sanering | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Extra kosten civiele techniek | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Gecalculerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Grondprijs stijgt (POSITIEF) | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |

De projectgebonden risico's voor 'Medel afronding' zijn:

- | | |
|---|--|
| • Rekenrente blijkt te laag | € 1,0 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Bij gronduitgifte ontstaat "snijverlies" | € 0,8 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Grondprijsstijging wordt niet gehaald | € 2,57 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Vertraging door PAS | € 0,24 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere saneringskosten | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere kosten infra en civiele techniek | € 0,2 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Meer planschade dan geprognosticeerd | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Optimaliseren oppervlakte uitgeefbaar areaal (POSITIEF) | € 0,75 miljoen <i>kans middelgroot</i> |



- Meevallende kosten archeologie (POSITIEF) € 0,25 miljoen *kans klein*
- Meevallende kosten begroting (POSITIEF) € 0,6 miljoen *kans klein*
- Gecalculerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) € 0,15 miljoen *kans klein*
- Snellere uitgifte € 1,26 miljoen *kans middelgroot*

Beleid inzake het weerstandsvermogen

In maart 2017 is de notitie “weerstandvermogen en risicomanagement” vastgesteld. In die notitie is ook aandacht voor de huidige praktijk. Die praktijk houdt in dat iedereen die betrokken is bij het Industrieschap Medel, zich bewust is van de mogelijke risico’s die verbonden zijn aan zijn of haar handelen en uit oogpunt daarvan al nadenkt over maatregelen om deze risico’s te kunnen beheersen. Voor zover mogelijk worden die maatregelen ook al uitgevoerd.

Het bestuur van het Industrieschap, daarbij bijgestaan door het projectteam, streeft ernaar om alle risico’s tijdig te signaleren en adequaat te beheersen. Het doel is immers om de projecten op termijn af te sluiten met een zo hoog mogelijk resultaat en een aanzienlijk toegenomen werkgelegenheid binnen de regio. Een van de hulpmiddelen daarbij is het jaarlijks (en zonodig vaker) opstellen van een geactualiseerde grondexploitatie, waarin alle concreet vaststaande of met aanzienlijke zekerheid vaststaande kosten en opbrengsten worden opgenomen. Alle gesignaleerde risico’s worden zoveel mogelijk gekwantificeerd en opgenomen in de risicoparagraaf. Met al deze gegevens wordt berekend wat het verwachte eindresultaat zal zijn. Zolang er een positief resultaat wordt verwacht, kunnen de zich voordoende risico’s binnen de grondexploitatie worden opgevangen. Dit heeft dan echter wel als consequentie dat daardoor het verwachte eindresultaat zal dalen. (*Met als kanttekening dat de risico’s kleiner zijn dan het geprognosticeerde positieve resultaat*).

Samenvatting en conclusie paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing ‘Medel 1’ en ‘Medel afronding’

Voor de grondexploitaties ‘Medel 1’ en ‘Medel afronding’ is een risicoparagraaf opgesteld. Deze bestaat uit een risico-inventarisatie, de beheersmaatregelen per risico en een weerstandsparagraaf, inclusief de benodigde weerstandscapaciteit volgens het risico simulatie systeem van ‘GreXManager’. Deze paragraaf wordt halfjaarlijks geactualiseerd en is meest recentelijk opgesteld per 1 januari 2020. Hiermee wordt ruim voldaan aan de criteria voor risicomanagement, te weten “gestructureerd en expliciet risico’s in kaart brengen, te evalueren en door er pro-actief mee om te gaan, ze beter te beheersen”.

Deze risicoparagraaf is onlosmakelijk met de grondexploitaties verbonden. De risico’s uit de risicoparagraaf dienen in ogenschouw te worden genomen bij het lezen van de uitkomsten van de grondexploitaties.

Het weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van de beschikbare weerstandscapaciteit (de resultaten van de grondexploitaties) en de benodigde weerstandscapaciteit (het financiële vermogen om de risico’s af te dekken). Omdat het Industrieschap Medel vanaf 1 januari 2016 Vennootschapsbelasting (Vpb) plichtig is wordt de beschikbare weerstandscapaciteit verminderd met de te verwachten af te dragen Vennootschapsbelasting. Daarnaast wordt vanaf 2017 vanuit de grondexploitaties tussentijds winst genomen. Deze komt terug in de algemene reserve (reserve tussentijds winstnemen) en heeft daarom geen gevolgen voor het totale weerstandsvermogen.

| | Benodigde weerstandscapaciteit (risico's) | Beschikbare weerstandscapaciteit (grondexploitaties) | Weerstandvermogen (grondexploitaties minus risico's) |
|------------------------------------|---|--|--|
| Medel 1 | € 149.000 | € 10.830.591 | € 10.681.591 |
| Medel afronding | € 2.100.000 | € 10.819.253 | € 8.719.253 |
| Vennootschapsbelasting | € - | € -/- 1.300.000 | € -/- 1.300.000 |
| Totaal Industrieschap Medel | € 2.249.000 | € 20.349.844 | € 18.100.844 |
| Reserve tussentijds winstnemen * | € - | € 11.237.700 | € 11.237.700 |

* De tussentijdse winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen

Het totale weerstandsvermogen heeft een overschot van € 18,1 miljoen (het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit).

Dit positieve overschot is ten opzichte van 1-1-2019 gestegen met € 2,5 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

1. In 'Medel 1':
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) nagenoeg gelijk gebleven.
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) toegenomen vanwege de verlaging van de kostenraming voor stimuleringsmaatregelen voor de verkoop van de resterende kleine kavels.
2. In 'Medel afronding':
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) afgenomen omdat de kans op versnelling van de uitgifte zwaar weegt.
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) afgenomen vanwege een vertraging in het uitgifte tempo door de stikstof-problematiek.

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2020 nog toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's en de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit is te bepalen met behulp van de ratio weerstandsvermogen. Deze ratio drukt uit wat de verhouding is tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. Is de ratio groter dan 1 dan is de beschikbare capaciteit groter dan de benodigde capaciteit. Als de ratio onder de 1 uitkomt dan is dat een zeer ongewenste situatie.

Voor Industrieschap Medel is dat niet het geval en komt de ratio positief uit op 9,05. Deze ratio is het saldo van de ratio's van 'Medel 1' en 'Medel afronding' zoals vermeld in de bijlagen D. De totale ratio valt daarmee net als in voorgaande jaren in klasse A (uitstekend).

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 20.349.844}{€ 2.249.000} = 9,05$$

Kengetallen

Vanuit de BBV is het verplicht om over de volgende kengetallen te rapporteren. Aangezien Industrieschap Medel een projectorganisatie is met één activiteit, zijnde het ontwikkelen van grond, en volledig gefinancierd is uit vreemd vermogen geven de kengetallen een vertekend beeld. Hierdoor is er ook geen relatie tot de financiële positie.

| Kengetallen | R 2018 | R 2019 | B 2019 | B 2020 | Normen* | | | Toelichting |
|---|--------|--------|--------|--------|---------|----------|--------|---|
| | | | | | Cat. A | Cat. B | Cat. C | |
| 1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstestroom | 1927% | 3107% | 83% | 40% | <90% | 90%-135% | >135% | Bedrijvenschap Medel is volledig uit vreemd vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld. |
| 1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen | 1927% | 3107% | 83% | 40% | <90% | 90%-135% | >135% | |
| 2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen. | 18% | 18% | 29% | 45% | >50% | 20%-50% | <20% | Bedrijvenschap Medel houdt bouwten Eigen Vermogen op, met uitzondering van de verplichte winstneming (POC-methode). |
| 3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming | 2342% | 3810% | 123% | 72% | <20% | 20%-35% | >35% | Gezien de aard van de activiteiten van Medel kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken. |
| 4. Structurele exploitatieruimte | 0% | 0% | 0% | 0% | >0% | >0% | >0% | Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard. |
| 5. Belastingcapaciteit | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | |

Ad*) categorie A is het minst risicovol, categorie C het meest risicovol. Normen zijn afkomstig van de Provincie Gelderland

Relatie tot de financiële positie

Bij Industrieschap Medel is uitsluitend sprake van externe financiering, dit kan een vertekend beeld geven. De financiële positie van het industrieschap is uitstekend, gezien de risico analyse.

Corona

Op het moment dat de jaarrekening wordt afgerond is sprake van een bijzondere situatie als gevolg van het coronavirus. Op dit moment is niet in te schatten hoe deze situatie zich verder ontwikkeld en welke gevolgen dit zou kunnen hebben voor de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel en de hiermee verbonden financiële resultaten. Voorsnog zijn er geen aanwijzingen dat de huidige situatie en het perspectief vertaald zouden moeten worden naar het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitaties of dat rekening moet worden gehouden met kwantificeerbare risico's. Het Industrieschap Medel monitort voortdurend de ontwikkelingen en de hiermee verbonden risico's en gevolgen voor het financiële resultaat. Waar mogelijk worden dan ook beheersmaatregelen genomen. Mochten de actuele ontwikkelingen leiden tot aangepaste prognoses, dan zal het Industrieschap Medel deze verwerken in de grondexploitatie en de risico-analyse.

2.3.2 Paragraaf Financiering

Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de resultaten van het treasurybeleid. Dit beleid is in 2005 vastgelegd in het Treasurystatuut Industrieschap Medel, door het algemeen bestuur vastgesteld op 8 december 2005 en per 1 januari 2006 in werking getreden. In dit beleidskader zijn de uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd, alsmede de financiële en organisatorische kaders, de informatievoorziening en de administratieve organisatie op dat gebied.

Het begrip treasury is in de Wet Financiering decentrale overheden (Wet Fido) als volgt gedefinieerd: "Het sturen, beheersen, verantwoorden over en toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's".

Als onderdeel van de verantwoording over het gevoerde treasurybeleid, zal in deze paragraaf ook ingegaan worden op de wijze van financiering van het Industrieschap, met een overzicht van de huidige aangetrokken geldleningen.

Renterisicobeheer

Het belangrijkste uitgangspunt van de Wet Fido is het beheersen van de financiële risico's bij de decentrale overheden. Daartoe zijn in die wet o.a. twee criteria benoemd die als graadmeter dienen voor het financiële risico dat een organisatie loopt. Dit is de kasgeldlimiet voor de korte termijn financiering (< 1 jaar) en de renterisiconorm voor de lange termijn financiering (> 1 jaar).

Kasgeldlimiet

De wettelijke kasgeldlimiet voor het Industrieschap Medel is 8,2% van de begroting. De jaarlijks wisselende begrotingen en financieringsbehoeften passen niet binnen de kaders van de wet Fido. Aangezien het Industrieschap Medel veel kosten maakt, alvorens opbrengsten worden gegenereerd (de standaard situatie bij een grondexploitatie), heeft het Industrieschap de komende jaren nog een hoge gemiddelde financieringsbehoefte per jaar. Om extra rentelasten te voorkomen, wordt voor het Industrieschap Medel indien nodig een ontheffing voor het overschrijden van de kasgeldlimietnorm aangevraagd. In 2019 was deze ontheffing niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel zijn de kasgeldlimietrapportages voor het jaar 2019 weergegeven. Deze rapportages worden conform de wet Fido opgenomen in deze paragraaf. Industrieschap Medel voldoet aan de kasgeldlimiet.

| Kengetallen | Kwartaal | | | | Gemiddeld |
|----------------------------|--------------------|---------|---------|---------|-----------|
| | Bedragen * € 1.000 | | | | |
| | jan-mrt | apr-jun | jul-sep | okt-dec | |
| Vlottende schuld | 1.750 | 2.500 | 1.750 | 1.000 | 1.750 |
| Vlottende middelen | 617 | 1.386 | 1.603 | 1.135 | 1.185 |
| Netto vlottende schuld | 1.133 | 1.114 | 147 | -135 | 565 |
| Wettelijke norm KGL | -618 | -618 | -618 | -618 | -618 |
| Afwijking wettelijke norm* | 515 | 496 | -471 | -753 | -53 |

* Een positieve afwijking geeft aan dat de wettelijke norm is overschreden, een negatief bedrag geeft de ruimte onder de wettelijke norm weer.

Renterisiconorm

De renterisiconorm geeft de norm aan met betrekking tot de renterisico's over de vaste schulden. Deze norm bepaalt het maximale deel van de vaste schuld dat in aanmerking mag komen voor aflossing (*al dan niet met herfinanciering*) en/of renteherziening. Als gevolg van deze norm kan een rentestijging op de kapitaalmarkt slechts gedeeltelijk doorwerken in de te betalen rentelasten over de vaste schuld.

Voor gemeenschappelijke regelingen, zoals Industrieschap Medel, is deze norm vastgesteld op 20% van het begrotingstotaal van het betreffende jaar (met een minimum van € 2,5 miljoen). Gelet op de omvang van het begrotingstotaal 2019 van het Industrieschap Medel (€ 7,5 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2019 1,5 miljoen (minimum). Dat betekent dat in 2019 maximaal € 2,5 miljoen in aanmerking zou mogen komen

voor herfinanciering en/of renteherziening. In 2019 zijn drie nieuwe langlopende leningen aangetrokken met een totale nominale waarde van € 15 miljoen. Hiermee overschrijdt Industrieschap Medel de renterisiconorm.

Gezien het specifieke verloop van uitgaven, inkomsten en financieringsbehoefte bij de gebiedsontwikkeling van Industrieschap Medel, alsmede de dynamiek die zich hierin voordoet, maakt het praktisch onuitvoerbaar om aan de renterisiconorm te voldoen zonder maatregelen die onlogisch zijn en ook op gespannen voet staan met het BBV en die bovendien financieel nadelig zijn voor het resultaat van de grondexploitaties. Industrieschap Medel heeft bij de toezichthouder (provincie Gelderland) ontheffing gekregen voor het voldoen aan de renterisiconorm.

Financiering van het Industrieschap Medel

Bij aanvang van het jaar 2019 was in totaal € 48 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit waren 8 geldleningen met een lange termijn en 1 korte termijn lening. In 2019 zijn 5 leningen geherfinancierd, 2 daarvan voor de korte termijn.

Vaste financiering (> 1 jaar)

De vaste financiering van het Industrieschap Medel geeft op 31 december 2019 het volgende beeld:

| Leningen | Bedrag in € | Rente% |
|---|------------------|-----------|
| 1. Fixed rate lening bij BNG, 02 juli 2019 tot 03 augustus 2020 | 5,0 mln. | -/- 0,32% |
| 2. Fixed rate lening bij BNG, 20 juli 2012 tot 20 juli 2022 | 7,0 mln. | 2,89% |
| 3. Fixed rate lening bij BNG, 20 maart 2013 tot 20 maart 2023 | 17,5 mln. | 2,56% |
| 4. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 01 november 2013 tot 31 oktober 2023 | 2,5 mln. | 2,75% |
| 5. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 29 april 2019 tot 29 mei 2020 | 8,0 mln. | -/- 0,30% |
| 6. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 06 januari 2020 | 2,5 mln. | -/- 0,10% |
| 7. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2021 | 2,5 mln. | 0,10% |
| 8. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2022 | 2,0 mln. | 0,27% |
| 9. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 30 september 2019 tot 30 oktober 2020 | 2,0 mln. | -/- 0,38% |
| Totaal | 49,0 mln. | |

Renteresultaat taakveld treasury

| Renteschema | (bedragen x € 1.000) | 2019 |
|---|----------------------|------------|
| Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen | | 725 |
| Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen | | 0 |
| Saldo rentelasten en rentebaten | | 725 |
| Rente aan grondexploitaties | | -725 |
| Rente projectfinanciering | | 0 |
| Rente baten projectfinanciering | | 0 |
| Aan taakvelden toe te rekenen externe rente | | 0 |
| Rente over eigen vermogen | | 0 |
| Rente over voorzieningen | | 0 |
| Aan taakvelden toe te rekenen rente | | 0 |
| Aan taakvelden toegerekende rente | | 0 |
| Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury | | 0 |

2.3.3 Paragraaf Bedrijfsvoering

Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de voornaamste verrichte activiteiten in het kader van de bedrijfsvoering en op de huidige stand van zaken.

Stand van zaken en verrichte activiteiten met betrekking tot de bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

In 2019 hebben drie medewerkers (2,45 fte) een vaste aanstelling bij het Industrieschap. Het betreft de projectmedewerker/financiële ondersteuning (1 fte), de office manager/ambtelijk secretaris van het bestuur (0,67 fte) en de coördinator uitgifte/plaatsvervangend projectdirecteur (0,78 fte). De projectdirecteur, planeconoom, coördinator civiel en de controller zijn op contractbasis ingehuurd.

Planning en control

De organisatie is bezig met de voorbereiding op de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording vanaf 2021. Daarnaast is er een tool geïmplementeerd voor de berekeningen voor de grondexploitatie is. Dat laatste onder andere op advies van de accountant.

Integriteitsbeleid

In 2019 is het integriteitsbeleid vastgesteld. Als onderdeel van dit beleid is door de vaste medewerkers van Industrieschap Medel in aanwezigheid van de voorzitter van het dagelijks bestuur een eed of belofte afgelegd. De ingehuurde medewerkers hebben een integriteitsverklaring afgegeven.

Verder zijn er geen relevante ontwikkelingen op het gebied van de bedrijfsvoering.

2.3.4 Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

Aangezien het Industrieschap is opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel, zal deze paragraaf alleen ingaan op de te verwachten resultaten van de grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's.

Geraamde resultaten in de grondexploitatie 2020 'Medel 1'

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van het verwachte eindresultaat en de risicoparagraaf van de grondexploitatie 2020 'Medel 1'.

De grondexploitatie 2020 'Medel 1' is opgesteld op basis van de gegevens op peildatum 1 januari 2020. In onderstaand overzicht zijn de boekwaarden (saldo reeds gemaakte kosten en opbrengsten) tot 1 januari 2020 en de te verwachten kosten en opbrengsten vanaf 2020 opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voor gecalculerde resultaat op de datum dat 'Medel 1' gerealiseerd zal zijn. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden contant gemaakt.

| | | |
|---|----------|-----------------------------------|
| Kosten | | |
| Boekwaarde tot 1.1.2020 | € | 132.227.838 |
| Raming 2020 - 2021 | € | 2.726.007 |
| Totale kosten nominaal | € | 134.953.845 |
| Opbrengsten | | |
| Boekwaarde tot 1.1.2020 | € | 130.251.939 |
| Raming 2020 - 2021 | € | 15.898.182 |
| Totale opbrengsten nominaal | € | 146.150.121 |
| Saldo nominaal | € | 11.196.276 <i>positief</i> |
| Kostenstijging (2,00%) | € | 54.278 <i>negatief</i> |
| Opbrengsten | € | - |
| Renteopbrengsten (1,40%) | € | 126.150 <i>positief</i> |
| Saldo op eindwaarde (31.12.2021) | € | 11.268.147 <i>positief</i> |
| Saldo netto contante waarde (1.1.2020) | € | 10.830.591 <i>positief</i> |
| <i>Exclusief tussentijdse winstneming (€ 9.823.200)</i> | | |

De bovenstaande saldi moeten worden gelezen met inachtneming van de risico's en kansen zoals genoemd in de risicoparagraaf. Het saldo netto contante waarde (resultaat ncw) van de grondexploitatie 2020 bedraagt € 10,8 miljoen en is € 0,7 miljoen hoger dan het resultaat (ncw) van de grondexploitatie 2019. Dit is voornamelijk het gevolg van de toegevoegde post renteopbrengsten en het verminderen van marketingbudget.

De boekwaarde is van € 3,1 miljoen (negatief) afgenomen naar € 2,0 miljoen (negatief). Dit is een logisch gevolg omdat er in 2019 meer opbrengsten zijn gemaakt dan kosten. De boekwaarde en het saldo (ncw) moet nog worden gecorrigeerd met de tussentijdse winstneming. Omdat de winstneming is toegevoegd aan de algemene reserve van het Industrieschap Medel is het resultaat per saldo gelijk.

Geraamde resultaten in de grondexploitatie 2020 'Medel afronding'

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van het verwachte eindresultaat en de risicoparagraaf van de grondexploitatie 2020 'Medel afronding'.

In het onderstaande overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2019 en de te verwachten kosten en opbrengsten vanaf 2020 opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voorgerecalculeerde resultaat op einddatum 31 december 2026 dat Bedrijvenpark Medel gerealiseerd is. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden contant gemaakt.

| | | | |
|---|----------|-------------------|-----------------|
| Kosten | | | |
| Boekwaarde tot 1.1.2020 | € | 63.788.974 | |
| Raming 2020 - 2026 | € | 22.773.420 | |
| Totale kosten nominaal | € | 86.562.394 | |
| Opbrengsten | | | |
| Boekwaarde tot 1.1.2020 | € | 16.596.021 | |
| Raming 2020 - 2026 | € | 82.675.331 | |
| Totale opbrengsten nominaal | € | 99.271.353 | |
| Saldo nominaal | € | 12.691.909 | <i>positief</i> |
| Kostenstijging (2,00%) | € | 1.068.380 | <i>negatief</i> |
| Opbrengstenstijging (1,00%) | € | 2.938.464 | <i>positief</i> |
| Rentekosten (1,40%) | € | 2.151.123 | <i>negatief</i> |
| Saldo op eindwaarde (31.12.2026) | € | 12.427.921 | <i>positief</i> |
| Saldo netto contante waarde (1.1.2020) | € | 10.819.253 | <i>positief</i> |
| <i>Exclusief tussentijdse winstneming (€ 1.414.500)</i> | | | |

De bovenstaande saldi moeten worden gelezen met inachtneming van de risico's en kansen zoals genoemd in de risicoparagraaf.

De verwachte netto contante waarde (ncw) voor de grondexploitatie 2020 'Medel afronding' is ten opzichte van 2019 met € 428.000 afgenomen naar € 10,8 miljoen. Het saldo (ncw) moet nog worden gecorrigeerd met de tussentijdse winstneming. Omdat de winstneming is toegevoegd aan de algemene reserve van het Industrieschap Medel is het resultaat per saldo gelijk.

Totaalbeeld grondexploitaties 'Medel 1' en 'Medel afronding'

Onderstaand wordt het totaalbeeld van de grondexploitaties weergegeven in de resultaten vóór en resultaten ná belastingen (Vpb) en inclusief de toevoeging van de tussentijdse winstneming.

Samengevat komt het beeld van beide grondexploitaties neer op het volgende overzicht (in miljoenen):¹

| | Medel 1 | Medel afronding | Totaal |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| Gemaakte kosten tot 1 januari 2020 | € 132,2 | € 63,8 | € 196,0 |
| Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2020 | € 2,7 | € 22,8 | € 25,5 |
| Totale kosten | € 135,0 | € 86,6 | € 221,5 |
| Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2020 | € 130,3 | € 16,6 | € 146,8 |
| Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2020 | € 15,9 | € 82,7 | € 98,6 |
| Totale opbrengsten | € 146,2 | € 99,3 | € 245,4 |
| Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2020 | € -2,0 | € -47,2 | € -49,2 |
| Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten) | € 11,2 | € 12,7 | € 23,9 |
| Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie) | € 11,3 | € 12,4 | € 23,7 |
| Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb) <i>Per 1 januari 2020</i> | € 10,8 | € 10,8 | € 21,6 |
| Afdracht belastingen (Vpb) | <i>nvt</i> | <i>nvt</i> | € 1,3 |
| Tussentijdse winstneming (reserve) * | € 9,8 | € 1,4 | € 11,2 |

* De tussentijdse winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen

| | | |
|---|------------|----------------|
| De totale boekwaarde is tot 1 januari 2020: | (NEGATIEF) | € 49,2 miljoen |
| Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties vóór Vpb (ncw): | (POSITIEF) | € 21,6 miljoen |
| Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties ná Vpb (ncw): | (POSITIEF) | € 20,3 miljoen |

De bovenstaande saldi moeten worden gelezen met inachtneming van de risico's en kansen zoals genoemd in de risicoparagraaf.

ndingsverschillen kunnen optellingen afwijken

!019 Industrieschap Medel

p. 19

2.3.5 Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen

Inleiding

Gelet op de BBV-voorschriften dient in deze paragraaf informatie te worden verstrekt met betrekking tot het onderhoud van de kapitaalgoederen wegen, riolering, water, groen en gebouwen;

- het beleidskader,
- de uit het beleidskader voortvloeiende financiële consequenties,
- de vertaling van de financiële consequenties in de begroting.

Bij het Industrieschap Medel is geen sprake van een langdurig onderhoud van kapitaalgoederen, zoals dat wel van toepassing is bij een gemeente of provincie. Daarom is ervoor gekozen om in deze paragraaf slechts kort in te gaan op de hoofdlijnen van dat beleid betreffende het onderhoud van de kapitaalgoederen en de financiële consequenties daarvan.

Beleid met betrekking tot onderhoud kapitaalgoederen

Het Industrieschap Medel realiseert het Bedrijvenpark Medel. Dit houdt onder meer in dat het Industrieschap verantwoordelijk is voor de voorbereiding en realisatie van wegen, rioleringen, waterpartijen, groengebieden en nutsvoorzieningen. Voor de realisatie van het bedrijvenpark zijn gebouwen gekocht. Van deze panden is er 1 verkocht en de overige panden zijn gesloopt. Op enig moment na de realisatie (woonrijp gemaakte fase) draagt het Industrieschap Medel de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud over aan verschillende eigenaren en beheerders. Te denken valt aan de (grondgebied)gemeenten Tiel en Neder-Betuwe en het Waterschap Rivierenland. In 2016 is de openbare ruimte van het project 'Medel 1' overgedragen.

Financiële consequenties

Openbare ruimte wordt tot het moment van overdracht onderhouden door het Industrieschap Medel. De kosten van het onderhoud worden doorbelast aan de (grondgebied)gemeenten.

3. Jaarrekening 2019

3.1 Overzicht baten en lasten 2019

| Programma grondexploitatie Bedragen x € 1.000 | Primair begroot 2019 | Begroot na wijziging 2019 | Rekening 2019 | Afwijking |
|--|----------------------|---------------------------|---------------|----------------|
| Lasten | | | | |
| Grondexploitatieprojecten | 7.538 | 6.810 | 2.814 | 3.996 |
| Baten | | | | |
| Grondexploitatieprojecten | 23.207 | 21.895 | 1.585 | -20.310 |
| Totaal saldo van baten en lasten | 15.669 | 15.085 | -1.229 | -16.314 |
| Algemene dekkingsmiddelen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Onvoorzien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mutatie onderhanden werk | -15.669 | -15.085 | 2.025 | 17.110 |
| Resultaat voor resultaatbestemming | 0 | 0 | 796 | 796 |
| Toevoeging aan reserves | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gerealiseerd resultaat | 0 | 0 | 796 | 796 |

3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Specificatie van de gerealiseerde baten en lasten

Ter informatie is in de onderstaande tabel een nadere specificatie opgenomen van de in 2019 gerealiseerde baten en lasten van programma: 'Bedrijvenpark Medel'.

| Bedragen x € 1.000 | Realisatie |
|---|---------------|
| Baten | |
| Verkoop van gronden | 1.636 |
| Afdracht parkmanagement | -51 |
| Totale baten van programma | 1.585 |
| Lasten | |
| Verwervingen (kosten gronden en panden) | 0 |
| Civiele techniek (kosten m.b.t. aanleg van het terrein) | -1.150 |
| Plankosten en VTU | -939 |
| Totale lasten van programma | -2.089 |
| Financiële baten en lasten | |
| Rente- en bankkosten | -725 |
| Totaal financiële baten en lasten van programma | -725 |
| Resultaat voor vennootschapsbelasting | -1.229 |
| Vennootschapsbelasting | 0 |
| Resultaat na vennootschapsbelasting | -1.229 |

| | |
|--|--------------|
| Mutatie onderhanden werk, m.b.t. gronden in exploitatie | 2.025 |
| Totaal programma (voor resultaatbestemming) | 796 |
| Resultaatbestemming | 0 |
| Resultaat na resultaatbestemming | 796 |

+ betekent baten en – betekent lasten. De mutatie onderhandenwerk is baten minus lasten.

Specificatie van de verschillen tussen begroting en realisatie

Ter informatie is in de onderstaande tabel een nadere specificatie opgenomen van de verschillen tussen de begroting 2019 en de in 2019 daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten voor het project 'Medel 1'.

- = negatief, bij baten is minder gerealiseerd dan begroot, bij lasten is meer gerealiseerd dan begroot
- + = positief, bij baten is meer gerealiseerd dan begroot, bij lasten is minder gerealiseerd dan begroot

| Bedragen x € 1.000 | Afwijking |
|--|------------|
| Baten | |
| Minder hectares grond verkocht | - 20.310 |
| Lasten | |
| Minder planschade | 70 |
| Minder lasten stimuleringsmaatregelen | 920 |
| Minder lasten archeologie | 100 |
| Lagere kosten bouw- en woonrijp maken 'Medel afronding' (inclusief nutsvoorzieningen en sloop) | 2.250 |
| Minder exploitatie / VTU kosten | 120 |
| Lagere lasten milieu | 130 |
| Verkeersafwikkeling Medel - A15 | 65 |
| Overige kosten | 372 |
| Minder gerealiseerde lasten t.o.v. begroting 2019 | 4.027 |
| Financiële baten en lasten | |
| Hogere financieringslasten | -31 |
| Totaal verschil baten en lasten | -16.314 |
| Hogere toename onderhanden werk | 17.110 |
| Totaal verschil van programma (voor resultaatbestemming) | 796 |
| Hogere resultaatbestemming | 0 |
| Totaal verschil van programma (na resultaatbestemming) | 796 |

Incidentele baten en lasten zijn niet afzonderlijk toegelicht omdat de rapportage uitsluitend betrekking heeft op een projectorganisatie. Binnen de projecten wordt geen onderscheid gemaakt tussen structurele en incidentele baten en lasten. Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard.

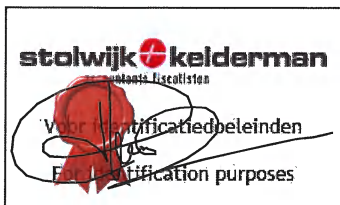
Verkoop van gronden

De afwijking wordt voornamelijk veroorzaakt omdat een overeenkomst (Medel Afronding) voor een grote geplande levering vanwege de stikstofproblematiek niet is doorgegaan. De geplande verkopen zijn doorgeschoven naar 2021 en verder.

Voor 2019 was voor Medel 1 6,4 hectare aan grondverkopen voorzien. Hiervan is 1,4 hectare in 2019 daadwerkelijk geleverd. Drie geprognosticeerde verkopen konden net niet in 2019 worden gerealiseerd en vinden plaats in het eerste kwartaal van 2020.

Planschade

In 2019 hebben geen uitkeringen planschade plaatsgevonden.



Stimuleringsmaatregelen

De promotionele activiteiten om de verkoop van kleinere kavels te stimuleren zijn gestart in 2018, de kosten worden naar verwachting met name in 2020 en 2021 gerealiseerd. De begroting 2020 is op basis van de gerealiseerde uitgaven en laatste inzichten naar beneden bijgesteld.

Archeologie

Het veldwerk voor het archeologisch onderzoek 'Medel afronding' is in 2017 zoals gepland afgerond. De uitgaven worden gedaan in opdracht van de Provincie Gelderland, deze zijn niet-beïnvloedbaar. De verwachting is dat het grootste deel van de werkzaamheden in 2021/2022 afgerond worden.

Lagere kosten bouw- en woonrijp maken 'Medel 1' en 'Medel afronding'

De kosten voor het bouw en woonrijp maken zijn verdeeld over (een deel) de looptijd. In 2019 zijn minder kosten gemaakt dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat een aantal verkopen zijn doorgeschoven, waardoor de kosten later gerealiseerd zullen worden.

Exploitatie / VTU kosten

In 2019 zijn minder kosten gemaakt. Dit komt voornamelijk door het doorschuiven van een aantal verkopen naar 2020 en daarmee de begeleidingskosten.

Milieu

De kosten van sanering hangen samen met de uitvoering van het grondwerk. Het grondwerk in Medel Afronding is doorgeschoven, waardoor de kosten voor sanering ook doorschuiven en daarmee er een onderuitputting op de begroting in 2019 is gerealiseerd.

Kosten verkeersontsluiting A15

Een aantal uitgaven met betrekking tot de verkeersontsluiting van Medel worden op een later moment gerealiseerd. Dit is meegenomen in de actuele grondexploitatie.

Overige kosten

Een deel van de geprognosticeerde kosten voor 2019, zoals beheer, onderhoud en tijdelijke maatregelen, zijn doorgeschoven.

Rentekosten

In 2019 zijn minder inkomsten gerealiseerd dan gepland. Dit leidt daarmee ook tot een hogere financieringsbehoefte en hogere rentelasten.

Overhead

| Overhead | Realisatie 2019 | Begroot 2019 na wijziging | Begroot 2019 voor wijziging |
|----------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| Overhead | 0 | 0 | 0 |

De overhead wordt conform wet- en regelgeving volledig doorbelast aan de grondexploitatie. De specificatie van de "eigen" overhead ziet er als volgt uit:

| Bedragen x € 1.000 | Realisatie 2019 |
|-----------------------------|-----------------|
| Automatisering | 9 |
| Personeel | 175 |
| Grondexploitaties (dekking) | -184 |
| Saldo | 0 |

Heffing vennootschapsbelasting

| Vennootschapsbelasting | Realisatie 2019 | Begroot 2019 na wijziging | Begroot 2019 voor wijziging |
|------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| Vennootschapsbelasting | -733.000 | 0 | 0 |

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Industrieschap Medel. Het voor Industrieschap Medel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 194.000 (het algemeen bezoldigingsmaximum)

Verantwoordingsmodel 2019 1a Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand

Deel 1

| bedragen x € 1 | B. Brink | M. Melissen | J.W. Keuken | S.H.R. van Someren | Y. Son-Stolk |
|---|---------------------|------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Funcctiegegevens | Voorzitter AB en DB | Pv Voorzitter AB en DB | Lid AB en DB | Lid AB en DB | Lid AB |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 | 01/06 – 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/03 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Dienstbetrekking? | nee | nee | nee | nee | nee |
| Bezoldiging | | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Subtotaal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| "-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Totale bezoldiging | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2018 | | | | | |
| Funcctiegegevens | Voorzitter AB en DB | Pv Voorzitter AB en DB | Lid AB en DB | Lid AB en DB | Lid AB |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 01/01 – 31/12 | 05/06 – 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 – 31/12 | 29/03 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 0,044 | 0,025 | 0,025 | 0,025 | 0,025 |
| Dienstbetrekking? | nee | nee | nee | nee | nee |
| Bezoldiging | | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Subtotaal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Totale bezoldiging | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Verantwoordingsmodel 2019 1a Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand

Deel 2

| bedragen x € 1 | R. Berends | M. Smits | W.F. Keuken | N.P. Zwiep |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Functiegegevens | Lid AB | Lid AB | Lid AB | Directeur |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/04 – 31/12 | 01/03 - 21/05 | 01/04 - 03/07 | 01/01 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | 0,674 |
| Dienstbetrekking? | nee | nee | nee | nee |
| Bezoldiging | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 0 | 0 | 0 | 106.720 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Subtotaal | 0 | 0 | 0 | 106.720 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | 130.830 |
| "-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Totale bezoldiging | 0 | 0 | 0 | 106.720 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2018 | | | | |
| Functiegegevens | Lid AB | Lid AB | Lid AB | Directeur |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 26/04 – 31/12 | 29/03 – 31/12 | 26/04 – 31/12 | 01/01 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 0,025 | 0,025 | 0,025 | 0,668 |
| Dienstbetrekking? | nee | nee | nee | nee |
| Bezoldiging | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 0 | 0 | 0 | 106.720 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Subtotaal | 0 | 0 | 0 | 106.720 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | 126.183 |
| Totale bezoldiging | 0 | 0 | 0 | 106.720 |

Verantwoordingsmodel 2019 1b Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Deel 1

| bedragen x € 1 | M. Melissen | | Y. Son-Stolk | | R. Berends | |
|---|------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Functiegegevens | Pv Voorzitter AB en DB | | Lid AB | | Lid AB | |
| Kalenderjaar | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde) | 1-1 t/m 31-5 | 5-6 t/m 31-12 | 1-1 t/m 28-2 | 29-3 t/m 31-12 | 1-1 t/m 31-3 | 26-4 t/m 31-12 |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar | 5,00 | 7,00 | 2,00 | 10,00 | 3,00 | 9,00 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | | | | | | |
| Maximum uurtarief in het kalenderjaar | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief? | Ja | | Ja | | Ja | |
| Bezoldiging in de betreffende periode | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | 0 | | 0 | | 0 | |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | |

Verantwoordingsmodel 2019 1b Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Deel 2

| bedragen x € 1 | W. F. Keuken | | B. van Gurp | | P.A.C. van Essen | | M. Smits | |
|---|--------------|----------------|----------------|--------|------------------|--------|--------------|----------------|
| | Lid AB | | Lid AB | | Lid AB | | Lid AB | |
| Functiegegevens | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Kalenderjaar | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Periode | 1-1 t/m 31-3 | 26-4 t/m 31-12 | 22-5 t/m 31-12 | - | 3-7 t/m 31-12 | - | 1-1 t/m 28-2 | 29-3 t/m 31-12 |
| functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde) | | | | | | | | |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar | 3,00 | 9,00 | 8,00 | - | 6,00 | - | 2,00 | 10 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | | | | | | | | |
| Maximum uurtarief in het kalenderjaar | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | N.v.t. | | | | N.v.t. | | | |
| Bezoldiging | | | | | | | | |
| Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief? | Ja | | Ja | | Ja | | Ja | |
| Bezoldiging in de betreffende periode | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | |

Verantwoordingsmodel 2019 1d Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

| NAAM TOPFUNCTIONARIS | FUNCTIE |
|----------------------|--|
| B. Brink | Voorzitter Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur |
| M. Melissen | Pv voorzitter Algemeen en Dagelijks Bestuur |
| J.W. Keuken | Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur |
| S.H.R. van Someren | Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur |
| Y. Son-Stolk | Lid Algemeen Bestuur |
| B. van Gurp | Lid Algemeen Bestuur (m.i.v. 22 mei 2019) |
| M. Smits | Lid Algemeen Bestuur (tot 22 mei 2019) |
| R. Berends | Lid Algemeen Bestuur |
| P.A.C. van Essen | Lid Algemeen Bestuur (m.i.v. 03 juli 2019) |
| W.F. Keuken | Lid Algemeen Bestuur (tot 03 juli 2019) |

3.3 Balans

Activa

| Omschrijving Bedragen x € 1 | 31 december 2019 | 31 december 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| Financiële vaste activa | | |
| Overige uitzettingen met een rente-typische looptijd van één jaar of langer | 29.953 | 29.953 |
| Materiële vaste activa | | |
| Investerings economisch nut | 61.318 | 66.018 |
| TOTAAL VASTE ACTIVA | 91.271 | 95.971 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| Voorraden: | | |
| Onderhanden Werk: Bouwgronden in exploitatie 'Medel 1' | 11.799.100 | 12.125.802 |
| Bouwgronden in exploitatie 'Medel afronding' | 48.607.452 | 46.256.388 |
| | 60.406.552 | 58.382.190 |
| Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar | | |
| Vorderingen op openbare lichamen | 247.887 | 313.120 |
| Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar | 818.484 | 337.709 |
| Overige vorderingen | 47.761 | 18.909 |
| | 1.114.132 | 669.738 |
| Overlopende activa | 499.377 | 422.552 |
| Liquide middelen | 137.686 | 14.620 |
| TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA | 62.157.747 | 59.489.100 |
| TOTAAL GENERAAL ACTIVA | 62.249.018 | 59.585.071 |

De verliescompensatie Vennootschapsbelasting bedraagt per 31-12-2019 afgerond € 2,9 mln.

Passiva

| Omschrijving | 31 december 2019 | 31 december 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Bedragen x € 1 | | |
| VASTE PASSIVA | | |
| Eigen vermogen: | | |
| Gerealiseerd resultaat | 11.237.700 | 10.441.700 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | 11.237.700 | 10.441.700 |
| Vaste schulden met een rente typische looptijd van één jaar of langer | | |
| Onderhandse leningen van openbare lichamen | 49.000.000 | 47.000.000 |
| TOTAAL VREEMD VERMOGEN | 49.000.000 | 47.000.000 |
| TOTAAL VASTE PASSIVA | 60.237.700 | 57.441.700 |
| VLOTTENDE PASSIVA | | |
| Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Banksaldi | 0 | 0 |
| | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overlopende passiva | | |
| Nog te betalen bedragen | 1.010.588 | 1.092.398 |
| Belastingen | 730 | 14.272 |
| Overige vooruit ontvangen bedragen | 0 | 36.701 |
| | 1.011.318 | 1.143.371 |
| Totaal vlottende passiva | 2.011.318 | 2.143.371 |
| TOTAAL GENERAAL PASSIVA | 62.249.018 | 59.585.071 |

3.4 Toelichting op de balans

Vaste Activa:

Financiële vaste activa

| Bedragen x € 1 | Boekwaarde | Boekwaarde |
|--|---------------|---------------|
| Financiële vaste activa | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer - Waarborgsom | 29.953 | 29.953 |
| Totaal financiële vaste activa | 29.953 | 29.953 |

Overige materiële vaste activa (investeringen met economisch nut):

De afschrijving wordt lineair berekend en start met ingang van het eerste jaar na aanschaf respectievelijk in het jaar na oplevering. De gehanteerde afschrijvingstermijnen staan vermeld in onderstaande tabel, er wordt geen rekening gehouden met restwaarde.

| Bedragen x € 1 | Boekwaarde | Boekwaarde |
|--|---------------|---------------|
| Overige materiële vaste activa | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| Inventaris | 61.318 | 66.018 |
| Totaal overige materiële vaste activa | 61.318 | 66.018 |

Specificatie overige materiële vaste activa

| Bedragen x € 1 | Boekwaarde | Investeringen | Des Investering | Afschrijvingen | Boekwaarde |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
| | 31-12-2018 | 2019 | 2019 | 2019 | 31-12-2019 |
| Hardware (afschr. 3-5 jaar) | 30.084 | 0 | 0 | 6.895 | 23.189 |
| Software (afschr. 3-5 jaar) | 0 | 1.500 | 0 | 127 | 1.373 |
| Inventaris (afschr. 5-10 jaar) | 35.934 | 5.307 | 0 | 4.485 | 36.756 |
| Totaal Inventaris & hardware | 66.018 | 6.807 | 0 | 11.507 | 61.319 |
| Totaal materiële vaste activa | 66.018 | 6.807 | 0 | 11.507 | 61.319 |

Vlottende activa:

Voorraden

Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie)

De voorraad onderhanden werk geeft het saldo weer van de tot en met 31 december 2019 gemaakte kosten en ontvangen inkomsten. In de boekwaarde onderhanden werk zijn de kosten en opbrengsten opgenomen voor zover zij gerealiseerd zijn. De tussentijds genomen winst wordt in de waarde van het onderhanden werk opgenomen.

De verantwoording in de jaarrekening 2019 is gebaseerd op werkelijke uitgaven en inkomsten. In de separate rapportage Herziening Grondexploitatie wordt een prognose van het eindresultaat gegeven. Het gecalculerde resultaat van de grondexploitatie betreft een inschatting op basis van de meest recent beschikbare informatie, rekening houdend met risico's en kansen. Jaarlijks wordt het verwachte exploitatieresultaat positief of negatief bijgesteld aan de hand van de meest actuele ramingen.

Inherent aan een grondexploitatie is de onzekerheid over de nog te realiseren kosten en opbrengsten. De kostenposten zijn met een hogere mate van zekerheid te voorspellen en te beïnvloeden, meer risico's liggen aan de opbrengstenkant. Het in de berekening gehanteerde uitgiftetempo blijft, zeker gezien de economische omstandigheden en demografische ontwikkelingen, onzeker. Ook is het onzeker of de in de grondexploitatie de en doorgerekende uitgiftepreizen zullen worden gerealiseerd.

De risico's zijn inzichtelijk gemaakt in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheer.

| Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) Project 'Medel 1' | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--|----------------------|---------------------|
| Bedragen x € 1 | | |
| Verwervingen (aanschaf gronden en panden en advieskosten) | 51.226.778 | 51.226.778 |
| Projectkosten | 17.873.028 | 17.548.688 |
| VTU kosten | 571.777 | 552.628 |
| Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein) | 45.044.378 | 45.004.404 |
| Fondsvorming | 3.531.893 | 3.531.893 |
| Rente | 13.911.185 | 13.863.850 |
| Niet verrekenbare BTW | 68.799 | 68.799 |
| Winstneming | 9.823.200 | 8.995.400 |
| Totaal investeringen | 142.051.039 | 140.792.440 |
| Subsidies | - 5.226.642 | - 5.226.642 |
| Grondopbrengsten en overige ontvangsten | - 125.025.296 | -123.439.996 |
| Totaal opbrengsten | - 130.251.938 | -128.666.638 |
| Saldo 'Medel 1' | 11.799.100 | 12.125.802 |

| Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) Project 'Medel afronding' | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Bedragen x € 1 | | |
| Verwervingen (aanschaf gronden en panden en advieskosten) | 36.100.869 | 36.100.869 |
| Projectkosten | 5.987.900 | 5.410.316 |
| VTU kosten | 521.943 | 519.280 |
| Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein) | 13.325.460 | 12.200.410 |
| Rente | 7.852.801 | 7.175.234 |
| Winstneming | 1.414.500 | 1.446.300 |
| Totaal investeringen | 65.203.473 | 62.852.409 |
| Grondopbrengsten en overige ontvangsten | - 16.596.021 | - 16.596.021 |
| Totaal opbrengsten | - 16.596.021 | - 16.596.021 |
| Saldo 'Medel afronding' | 48.607.452 | 46.256.388 |

Totaal nog te realiseren:

| | Medel 1 | Medel Afronding | Totaal |
|---------------------------|------------|-----------------|--------------------|
| Te realiseren kosten | 2.807.948 | 26.638.875 | 29.446.823 |
| Te realiseren opbrengsten | 16.051.994 | 86.259.746 | 102.311.740 |

De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten worden in de exploitatie begroting van het plangebied verwerkt en zullen mede aanleiding zijn om een herziene exploitatiebegroting op te stellen. Alle aan het project bestede kosten minus opbrengsten zijn geactiveerd. Zie de paragraaf Grondbeleid voor een overzicht van de nog te verwachten kosten en opbrengsten en voor het verwachte eindresultaat.

Verwervingen (aanschaf gronden en panden)

De post verwervingen bevat de kosten van verwervingen van gronden en panden en onteigeningen, alsmede de direct daaraan verwante kosten gedaan in het kader van die verwervingen en onteigeningen (zoals notaris en kadaster kosten).

Projectkosten

De projectkosten bestaan uit de kosten van het projectbureau (bezetting, huisvesting etc.) aangevuld met kosten van de ondersteunende schil van diverse disciplines, bureaus en gemeentelijke inzet. De projectkosten worden voor zover aanwijsbaar aan een van de beide projecten toegerekend. De niet toewijsbare kosten worden op basis van bestede uren verdeeld over de beide projecten.

Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein)

Onder de kosten civiele techniek vallen alle kosten met betrekking tot de aanleg (en onderhoud) van het terrein. Het betreft voornamelijk de kosten met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken, de nutsvoorzieningen, kosten die verband houden met archeologie en de kosten voor milieu (onderzoek en saneringskosten).

| Specificatie van de kosten civiele techniek in 2019: Bedragen x € 1 | 'Medel 1' | 'Medel afronding' |
|--|-------------------|-------------------|
| Boekwaarde kosten civiele techniek op 31-12-2018 | 45.004.404 | 12.200.410 |
| Bouwrijp maken | 0 | 394.265 |
| Woonrijp maken | 25.554 | 147.076 |
| Sloopkosten | 0 | 1.634 |
| Nutsvoorzieningen | 0 | 692 |
| Aanpassing wegen | 0 | 0 |
| Diversen (o.a. planschadeposten, onderhoud en CAR-verzekering) | -2.652 | 17.031 |
| Archeologie | 0 | 504.502 |
| Milieukosten | 17.072 | 59.850 |
| Totale kosten civiele techniek in 2019 | 39.974 | 1.125.050 |
| Boekwaarde kosten civiele techniek op 31-12-2019 | 45.044.378 | 13.325.460 |

Niet verrekenbare BTW

De post niet verrekenbare BTW heeft betrekking op de jaren 1995 t/m 2001. Bij nader onderzoek is destijds gebleken dat van sommige posten de BTW wel terug vorderbaar was. In 2003 is met de fiscus onderhandeld en is een schikking getroffen, waardoor in 2003 € 28.280 aan BTW is teruggevorderd en ontvangen. Het totaal aan niet verrekenbare BTW bedraagt sindsdien nog € 68.799. Deze post is sinds 2004 niet meer gewijzigd.

Subsidies

Van derden ontvangen subsidies worden separaat verantwoord in de jaarrekening.

Grondopbrengsten en overige ontvangsten

Grondopbrengsten worden gerealiseerd door verkopen van kavels. Overige ontvangsten zijn o.a. rentevergoedingen en vrijgevallen optievergoedingen

| Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vorderingen op openbare lichamen | | |
| Gemeenten/waterschap | 2.100 | € 113.321 |
| Belastingen | <u>€ 245.787</u> | <u>€ 199.799</u> |
| | € 247.887 | € 313.120 |
| Rekening courant Staat der Nederlanden | € 818.484 | € 337.709 |
| Overige vorderingen | € 47.761 | € 18.909 |
| De overige vordering ultimo 2019 betreft de debiteurenpositie per ultimo 2019 | | |
| Overlopende activa | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| Nog te ontvangen bedragen / vooruitbetaald | € 470.945 | € 394.120 |
| Voorfinanciering hekwerken | <u>€ 28.432</u> | <u>€ 28.432</u> |
| | € 499.377 | € 422.552 |

De post nog te ontvangen bedragen bestaat voornamelijk uit twee gerealiseerde verkopen en daarnaast een aantal vooruitbetaalde projectkosten voor het jaar 2020.

De post voorfinanciering hekwerken betreft de voorfinanciering door het Industrieschap Medel van geplaatste hekwerken op de mandelige grenzen. Het Industrieschap zal deze kosten t.z.t. terugvorderen van de bedrijven die zich op de betreffende aangrenzende kavels zullen vestigen.

Schatkistbankieren

Met ingang van het jaar 2014 is het verplicht in de toelichting op de balans de informatie over het schatkistbankieren op te nemen. Industrieschap Medel heeft een drempelbedrag van € 250.000 dat buiten het schatkistbankieren gehouden mag worden. Onderstaande tabel geeft het bedrag aan dat gemiddeld per kwartaal buiten het schatkistbankieren gehouden is.

| Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000) | | | | | |
|---|--|-------------|------------|------------|------------|
| | | 2019 | | | |
| (1) | Drempelbedrag | 250 | | | |
| | | Kwartaal 1 | Kwartaal 2 | Kwartaal 3 | Kwartaal 4 |
| (2) | Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen | 261 | 136 | 148 | 172 |
| (3a) = (1) > (2) | Ruimte onder het drempelbedrag | - | 114 | 102 | 78 |
| (3b) = (2) > (1) | Overschrijding van het drempelbedrag | 11 | - | - | - |
| (1) Berekening drempelbedrag | | | | | |
| | | Verslagjaar | | | |
| (4a) | Begrotingstotaal verslagjaar | 7.538 | | | |
| (4b) | Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen | 7.538 | | | |
| (4c) | Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat | - | | | |
| (1) = (4b)*0,0075 + (4c)*0,002 met een minimum van €250.000 | Drempelbedrag | 250 | | | |
| (2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen | | | | | |
| | | Kwartaal 1 | Kwartaal 2 | Kwartaal 3 | Kwartaal 4 |

| | | | | | |
|-------------------|---|--------|--------|--------|--------|
| (5a) | Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil) | 23.520 | 12.348 | 13.661 | 15.843 |
| (5b) | Dagen in het kwartaal | 90 | 91 | 92 | 92 |
| (2) - (5a) / (5b) | Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen | 261 | 136 | 148 | 172 |

In kwartaal 1 is er een overschrijding van het drempelbedrag schatkistbankieren. Kwartaal 2 tot en met 4 is er geen sprake van een overschrijding. Met ingang van 2020 worden overtollige gelden automatisch afgeroomd naar onze schatkistbankieren rekening.

Liquide middelen

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Liquide middelen | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| Banksaldi | <u>€ 137.686</u> | <u>€ 14.620</u> |
| | € 137.686 | € 14.620 |

Vaste Passiva

Eigen vermogen

Het Industrieschap Medel heeft geen eigen vermogen in de vorm van een algemene reserve. Tussentijdse winstneming (volgens BBV richtlijn voorgeschreven m.i.v. 2016) leidt tot de vorming van een winstreserve. Deze winstreserve wordt niet tussentijds uitgekeerd.

| Reserves | Stand per 1-1-2019 | Toevoeging 2019 | Onttrekking 2019 | Stand per 31-12-2019 |
|------------------------|--------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Bedragen x € 1 | | | | |
| Gerealiseerd resultaat | 10.441.700 | 796.000 | 0 | 11.237.700 |
| Totaal | 10.441.700 | 796.000 | 0 | 11.237.700 |

Vaste schulden met een rente typische looptijd van één jaar of langer

| | | | | |
|---|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|
| Onderhandse leningen van openbare lichamen | 31-12-2018 | Opgenomen leningen | Aflossingen | 31-12-2019 |
| Fixed rate lening | <u>€ 47.000.000</u> | <u>€ 15.000.000</u> | <u>€ 13.000.000</u> | <u>€ 49.000.000</u> |
| Totaal vaste schulden | € 47.000.000 | € 15.000.000 | € 13.000.000 | € 49.000.000 |

De hiermee samenhangende rentelasten zijn circa € 725.000.

Vlottende Passiva

Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Vlottende (kortlopende) geldleningen | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| Vlottende (kortlopende) geldleningen: | | |
| Kasgeldleningen | € 1.000.000 | € 1.000.000 |
| Banksaldi | <u>€ 0</u> | <u>€ 0</u> |
| | € 1.000.000 | € 1.000.000 |
| Overlopende passiva | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| Nog te betalen bedragen | € 1.010.588 | € 1.092.398 |
| Belastingen | € 730 | € 14.272 |
| Overige vooruit ontvangen bedragen | <u>€ 0</u> | <u>€ 36.701</u> |
| | € 1.011.318 | € 1.143.371 |

De post nog te betalen bedragen bedraagt voornamelijk rentelasten, inkoopfacturen met factuurdatum 2020 maar die betrekking hebben op 2019 en voor € 128.541 vooruit ontvangen optievergoedingen.

De post overige ‘vooruit ontvangen optievergoedingen’ bedragen betreft de tot en met de balansdatum gefactureerde optievergoedingen, die bij definitieve grondafname weer verrekend worden met de koper. Indien een klant, na een periode van onderhandelingen, vrij zeker is dat hij bedrijfsground op Bedrijvenpark Medel wenst te kopen, kan in afwachting tot het verkrijgen van de benodigde vergunningen de grond gereserveerd worden. Voor deze reservering van de grond brengt Medel een maandelijkse optievergoeding in rekening. Op het moment dat de klant de grond definitief afneemt, worden de tot dan betaalde optievergoedingen verrekend met de koopsom. De gefactureerde optievergoedingen zijn daardoor aan te merken als vooruit ontvangen bedragen. Pas als zeker is dat de verkoop definitief niet doorgaat, worden de betaalde optievergoedingen als baten verantwoord.

De post belastingen betreft loonbelasting.

Specificatie van de “Niet uit de balans blijvende verplichtingen”

Restantverplichtingen uit lopende opdrachten

Verstrekke opdrachten die nog niet gestart of niet voltooid zijn. De kosten worden gemaakt in 2020 (of later).

| | |
|---|-------------|
| Archeologie | € 1.652.568 |
| Bouw- en woonrijp maken | € 904.189 |
| Exploitatielasten (VTU) | € 166.732 |
| Niet uit de balans blijvende verplichtingen | € 2.723.489 |

Industrieschap Medel heeft een meerjarige huurverplichting voor de huisvesting en de servicekosten. Het contract loopt tot Q4-2023 en heeft een contractuele waarde van circa € 450.000,-.

Industrieschap Medel heeft een lease overeenkomst voor een kopieerapparaat, het contract loopt tot Q4-2021 en de meerjarige verplichting is circa € 5.000,-.

Recht op verliescompensatie in het kader van de vennootschapsbelasting

Industrieschap Medel heeft een bedrag van afgerond € 2,9 mln. buiten de balans opgenomen onder de activa zijde van de balans. Dit betreft het toekomstige recht op verliescompensatie krachtens de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

| | |
|--|-----------|
| Fiscaal resultaat 2016 (fiscaal verlies) | € 855.000 |
| Fiscaal resultaat 2017 (fiscaal verlies) | € 501.000 |
| Fiscaal resultaat 2018 (fiscaal verlies) | € 770.000 |
| Fiscaal resultaat 2019 (fiscaal verlies) | € 733.000 |

Gebeurtenissen na balansdatum

Corona

Op het moment dat de jaarrekening wordt afgerond is sprake van een bijzondere situatie als gevolg van het coronavirus. Op dit moment is niet in te schatten hoe deze situatie zich verder ontwikkeld en welke gevolgen dit zou kunnen hebben voor de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel en de hiermee verbonden financiële resultaten. Vooralnog zijn er geen aanwijzingen dat de huidige situatie en het perspectief vertaald zouden moeten worden naar het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitaties of dat rekening moet worden gehouden met kwantificeerbare risico's. Het Industrieschap Medel monitort voortdurend de ontwikkelingen en de hiermee verbonden risico's en gevolgen voor het financiële resultaat. Waar mogelijk worden dan ook beheersmaatregelen genomen. Mochten de actuele ontwikkelingen leiden tot aangepaste prognoses, dan zal het Industrieschap Medel deze verwerken in de grondexploitatie en de risico-analyse.

3.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Deze jaarrekening voor publicatiedoeleinden is opgesteld in overeenstemming met de voorschriften in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten en luidt in euro's. Activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij een andere waarderinggrondslag is vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben, onverschillig of zij tot inkomsten of uitgaven in dat jaar hebben geleid. Baten en lasten, waaronder ook de heffing van vennootschapsbelasting, worden daarbij verantwoord tot hun brutobedrag.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering van activa en passiva zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Er is uitgegaan van het realisatiebeginsel. Dit houdt in dat de restantverplichtingen niet in de balans worden opgenomen, maar in de balans worden verwerkt zodra de kosten zijn gemaakt. De nog openstaande opdrachten uit 2018 worden (net als in de voorgaande jaren) in de jaarrekening gemeld als "Niet uit de balans blijkende verplichtingen".

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Materiële vaste activa

Activering van materiële vaste activa geschiedt bij een investering van minimaal € 500. De waarde is gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt lineair afgeschreven.

Onderhanden werk

Het onderhanden werk bestaat uit de projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding'. De voorraad onderhanden werk is gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en betreft alle tot en met de balansdatum gemaakte kosten en inkomsten. De verantwoorde uitgaven en inkomsten betreffen zowel alle directe als indirecte kosten/inkomsten en betaalde/ontvangen rente.

Jaarlijks wordt per project een GREX opgesteld die dient ter beoordeling van de aanwezigheid van eventuele verliezen op lopende projecten (bijzondere waardevermindering).

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Algemene reserve

Het Industrieschap Medel heeft geen algemene reserve.

Bestemmingsreserve

De winstreserve die ontstaat als gevolg van de tussentijdse winstneming wordt niet uitgekeerd aan de beide deelnemende gemeenten.

Overige posten

Alle overige posten in de balans zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en ingeval van materiële activa tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de afschrijvingen.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Alle verplichtingen uit contracten groter dan de Europese Aanbestedingsgrens.

3.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als zijnde het verschil tussen de som van de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de mutatie onderhanden werk en de som van alle kosten en andere lasten over het jaar inclusief de mutaties in de voorzieningen. De tussentijdse resultaten op transacties worden jaarlijks verantwoord naar rato van de voortgang van de grondexploitatie (percentage of completion methode). Verliezen worden verantwoord zodra zij voorzienbaar zijn.

Met ingang van 2016 wordt, als gevolg van de vennootschapsbelastingplicht per 1-1-2016, de verschuldigde vennootschapsbelasting in de resultaatverantwoording opgenomen.

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het fiscale resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.

Bijlage 1: overzicht taakvelden

Realisatie op taakvelden

De exploitatie posten van Medel zijn toe te delen aan de volgende taakvelden:

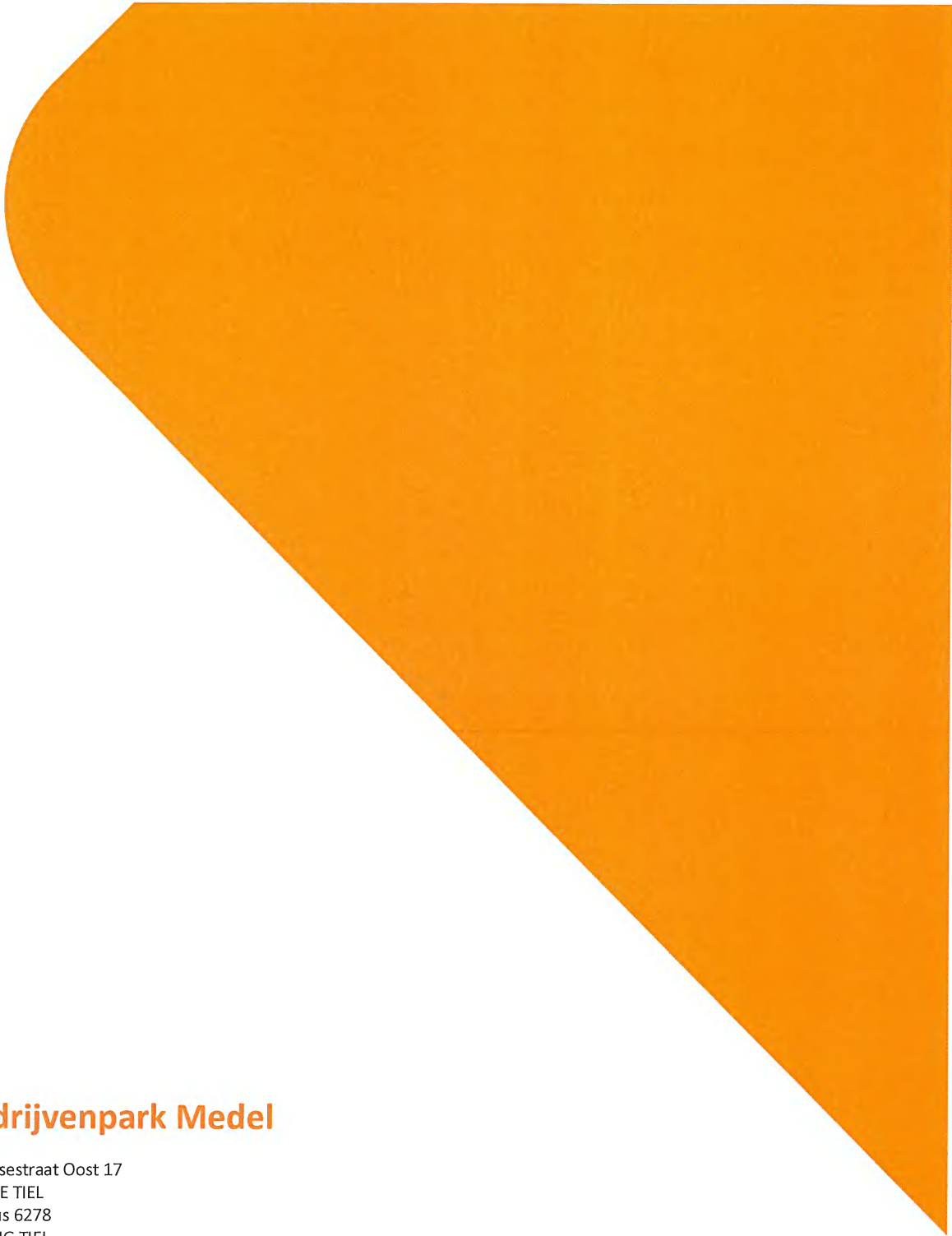
- 0.4 Overhead
- 0.5 Treasury
- 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

De realisatie op taakvelden ziet er als volgt uit:

| Taakveld | | Bedragen x € 1.000 | Realisatie 2019 |
|----------|--------------------------------|--------------------|-----------------|
| 0.4 | Overhead | | |
| | Lasten | | 184 |
| | Baten | | 184 |
| 0.5 | Treasury | | |
| | Lasten | | 725 |
| | Baten | | 725 |
| 3.2 | Fysieke bedrijfsinfrastructuur | | |
| | Lasten | | 2.814 |
| | Baten | | 1.585 |

Bijlage 2: berekening EMU-saldo

| | | | | 2019 |
|--|---------|-------------------------|------------------------------------|------------|
| EMU-SALDO | | | | -1.223.662 |
| EMU-SALDO referentiewaarde | | | | 0 |
| Verschil EMU-saldo & referentiewaarde | | | | -1.223.662 |
| Mutaties (1 januari tot 31 december) | Activa | Financiële vaste activa | Kapitaalverstrekkingen en leningen | 0 |
| | | | Uitzettingen | 0 |
| | | Vlottende activa | Uitzettingen | 444.394 |
| | | | Liquide middelen | 123.066 |
| | Passiva | Vaste passiva | Overlopende activa | 76.825 |
| | | | Vaste schuld | 2.000.000 |
| | | Vlottende passiva | Overlopende passiva | -132.053 |
| | | | Vlottende schuld | 0 |
| Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa | | | | 0 |



Bedrijvenpark Medel

Medelsestraat Oost 17
4004 LE TIEL
Postbus 6278
4000 HG TIEL

T 0344-673700
E info@medel.nl
I www.medel.nl

Rekeningnummer BNG 28.51.19.990
IBAN NL 0505 0505 0505 0505 0505 0505
IBAN BNGH 0285 1199 90
IBAN 3HNL2G



