

➤ VERSIE DB 06-04-2022

# Jaarstukken 2021

## Industrieschap Medel





# Inhoudsopgave

<b>1. Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>2. Jaarverslag 2021</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Algemene beschouwingen</b>	<b>5</b>
2.1.1 Inleiding	5
2.1.2 Begroting 2021	5
2.1.3 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2021	5
<b>2.2 Programmaverantwoording</b>	<b>6</b>
2.2.1 Wat willen we bereiken?	6
2.2.2 Wat hebben we daarvoor gedaan in 2021?	6
2.2.3 Wat heeft het gekost?	7
2.2.4 Beleidsindicatoren	8
2.2.5 Algemene dekkingsmiddelen	8
2.2.6 Overzicht overhead	8
2.2.7 Bedrag heffing vennootschapsbelasting	9
2.2.8 Onvoorzien	9
<b>2.3 Paragrafen</b>	<b>10</b>
2.3.1 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing	10
2.3.2 Paragraaf Financiering	13
2.3.3 Paragraaf Bedrijfsvoering	15
2.3.4 Paragraaf Grondbeleid	16
2.3.5 Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen	18
<b>3. Jaarrekening 2021</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Overzicht baten en lasten 2021</b>	<b>19</b>
<b>3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten</b>	<b>19</b>
<b>3.3 Balans</b>	<b>24</b>
<b>3.4 Toelichting op de balans</b>	<b>26</b>
<b>3.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>32</b>
<b>3.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 1: overzicht taakvelden</b>	<b>34</b>
<b>Bijlage 2: berekening EMU-saldo</b>	<b>35</b>

## 1. Voorwoord

In deze jaarstukken wordt een overzicht gegeven van het door het Industrieschap Medel gerealiseerde programma 2021, inclusief de daaraan verbonden financiële consequenties. De projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding' vormen samen het programma.

In 2021 was nog steeds sprake van de coronapandemie, gepaard gaande met ingrijpende overheidsmaatregelen. De impact op de economie was dankzij en ondanks de maatregelen beperkt en eind 2021 bevond de Nederlandse economie zich weer op het niveau van voor de pandemie. De ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel en de verkoop van kavels is direct verbonden met regionale uitbreidings- en verplaatsingsvraag van bedrijven en heeft – anders dan in 2020 – geen negatieve invloed ondervonden van de coronasituatie. De markt voor bedrijfskavels was in 2021 zeer goed als gevolg van een toenemende vraag en het landelijke en regionale tekort aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. In 2021 zijn alle verkoopbare kavels op Medel 1 verkocht en begin 2022 zijn alle kavels ook geleverd. De verkoop van kavels op Medel afronding wacht op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dat in oktober 2021 is vastgesteld en een beroepsprocedure bij de Raad van State doorloopt waarin in 2022 een uitspraak wordt voorzien. De bekende vraag naar de kavels van Medel afronding blijkt eind 2021 meer dan drie maal zo groot als het beschikbare uitgeefbare terrein. De zorgvuldige selectie van bedrijven en de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging stellen Industrieschap Medel voor een opgave.

Voorzitter van het bestuur van Industrieschap Medel

B. Brink

## 2. Jaarverslag 2021

### 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 2021

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 2021, gebaseerd op de jaarschijf 2021 in de vastgestelde Grondexploitatie 2020, gewijzigd met de begrotingswijziging als gevolg van de Grondexploitatie 2021, jaarschijf 2021.

#### 2.1.3 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2021

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 2021 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 M.A. Klein (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 Gulp (raadslid gemeente Tiel)
- Mevrouw G.R.F. Berends-Jansen (raadslid gemeente Neder-Betuwe)
- De heer P.A.C. van Essen (raadslid gemeente Neder-Betuwe)

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 M.A. Klein (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 2025. De totale omvang van het bedrijvenpark is circa 280 ha, waarvan circa 176 ha uitgeefbaar areaal.

### 2.2.2 Wat hebben we daarvoor gedaan in 2021?

#### Grondverkoppen en overige opbrengsten

Op 'Medel 1' zijn in 2021 alle kavels verkocht. Reeds gevestigde bedrijven, regionale bedrijven of ontwikkelaars hebben de laatste nog beschikbare 9 ha aangekocht. De meeste bouwwerkzaamheden zullen in 2022 en 2023 plaatsvinden.

#### Acquisitie

Het afgelopen jaar is de acquisitie met name ingezet op de verkoop van de laatste kavels op Medel 1. Er zijn artikelen gepubliceerd in regionale bladen en de huidige bedrijven op Medel 1 zijn benaderd over de nog laatste beschikbare kavels.

De website wordt continu actueel gehouden en voorzien van nieuwtjes over Medel

In november 2021 heeft Medel weer deelgenomen aan de Provada beurs in Amsterdam. Vele intermediairs hebben de stand bezocht en zij waren vooral geïnteresseerd in de voortgang van Medel Afronding.

I.v.m. de coronamaatregelen hebben er vooral online gesprekken plaatsgevonden met makelaars en ontwikkelaars. Deze intermediairs zijn op de hoogte gebracht van de laatste stand van zaken op Medel 1 en over de bestemmingsplanprocedure Medel Afronding.

Eind 2021 hebben er veel klantgesprekken plaatsgevonden over Medel Afronding. Alle geïnteresseerde partijen die op de wachtlijst staan voor Medel Afronding hebben een kennismakingsgesprek gehad. De vraag is op dit moment drie maal groter dan het aanbod.

In het Regionaal Acquisitie Platform (RAP) worden eens in de zes weken de grotere informatieaanvragen van bedrijven buiten de regio besproken en behandeld.

#### 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 aanbesteding-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, alsmede het trottoir / voetpad langs De Prinsenhof.

Voor perceel 2, zijnde waterpartijen, is de waterpartij in de parkzone vergroot ten behoeve van watercompensatie.

Voor de realisatie van het bouwrijp maken 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 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 voor zowel een fietsbrug als een wegconstructie.

#### Bodemonderzoek

Er heeft, in het kader van aflopende raamovereenkomst Bodem, een Europese aanbesteding plaats gevonden voor (water)Bodemonderzoek op Medel. Met een (1) contractant zijn twee separate raamovereenkomsten afgesloten. Er zijn werkzaamheden uitgevoerd in het kader van verkennend bodemonderzoek. Hierbij is, vanuit 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. In de meeste gevallen is sprake van grond met klasse achtergrondwaarde.

#### 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 een rapportage opgesteld dat aan het bevoegd gezag (Provincie Gelderland) aangeboden wordt.

#### Archeologie

In het gebied van 'Medel afronding' was sprake van een aantal archeologische vindplaatsen. De archeologische opgravingen zijn 2017 afgerond. In 2020 is voor een van de vindplaatsen het nadere onderzoek afgerond. Het nadere onderzoek van de andere twee vindplaatsen is in 2021 gecontinueerd en wordt in 2022 afgerond. 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 2020	Begroting 2021 voor wijziging	Begroting 2021 na wijziging	Jaarrekening 2021	Vershil jaarrekening -/- begroting*
Baten	3.184	24.877	12.974	12.254	-720
Lasten	-1.590	-9.653	-5.069	-3.667	1.402
Financiële baten en lasten	-664	-550	-593	-649	-56
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>930</b>	<b>14.674</b>	<b>7.312</b>	<b>7.938</b>	<b>626</b>
Vennootschapsbelasting	0	-441	-441	0	441
Mutatie onderhanden werk	-402	-14.233	-4.899	-4.638	261
<b>Gerealiseerde resultaten</b>	<b>528</b>	<b>0</b>	<b>1.972</b>	<b>3.300</b>	<b>1.328</b>

*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:

Nf.	Indicator	Eenheid	Per.	Medel*		Beschrijving
				Begroting	Rekening	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	2021	0,04	0,04	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	2021	0,04	0,04	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2021	11,01	13,46	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	2021	1,1%	23,9%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	2021	2,0%	4,6%	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 ingehuurd medewerker (directeur, controller, planeconoom en civiel technische medewerker).

Ad 4) Externe inhuur: in de primaire begroting is er niet specifiek rekening gehouden met inhuur specifieke deskundigheid

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 in lijn met het begrote bedrag.

## 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 2021 nihil.

## 2.2.6 Overzicht overhead

In de programmaverantwoording wordt inzicht gegeven in de overhead.

Overzicht overhead	Realisatie 2021	Begroot 2021 na wijziging	Begroot 2021 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 (x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroot 2021 na wijziging	Begroot 2021 voor wijziging
Vennootschapsbelasting	0	€ 441	€ 441

### 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 2022 voor 'Medel 1' en 'Medel afronding' zijn de voornaamste risico's voor het Industrieschap verwoord.

De grondexploitatie 'Medel 1' is per 31 december 2021 afgesloten, dus er is geen sprake meer van risico's

De projectgebonden risico's voor 'Medel' zijn:

- |   |  |
|---|--|
| • Vertraging door procedure bestemmingsplan               | € 0,30 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Hogere kosten infra en civiele techniek                 | € 0,20 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Meer planschade dan geprognosticeerd                    | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Bij gronduitgifte ontstaat "snijverlies"                | € 0,94 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Grondopbrengst worden niet gehaald                      | € 2,65 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Hogere saneringskosten                                  | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Rekenrente blijkt te laag                               | € 0,14 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Optimaliseren oppervlakte uitgeefbaar areaal (POSITIEF) | € 0,75 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Gecalculerde vennootschapsbelasting valt tegen          | € 0,50 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Meevallende kosten begroting (POSITIEF)                 | € 0,60 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Meevallende kosten archeologie (POSITIEF)               | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Gecalculerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) | € 0,50 miljoen <i>kans klein</i>       |
| • Hogere grondopbrengst                                   | € 3,87 miljoen <i>kans klein</i>       |

### 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 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 2022. Hiermee wordt ruim voldaan aan de criteria voor risicomanagement, te weten “gestructureerd en expliciet risico's in kaart brengen, te evalueren en door er proactief mee om te gaan, ze beter te beheersen”.

Deze risicoparagraaf is onlosmakelijk met de grondexploitaties verbonden. De risico's uit de risicoparagraaf dienen in oenschouw 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.

Omdat de grondexploitatie Medel 1 is afgesloten per 31 december 2021 en de winst daarvan (na belastingen Vpb) wordt uitgekeerd in 2022 wordt deze niet meer meegenomen in de weerstandspositie.

	Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	Beschikbare weerstandscapaciteit (grondexploitaties)	Weerstandvermogen (grondexploitaties minus risico's)
Totaal Industrieschap Medel	€ 2.833.152	€ 20.817.305	€ 17.984.153
Reserve tussentijds winstnemen *	€ -	€ 2.863.400	€ 2.863.400

\* De tussentijdse winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen (zie paragraaf 2.8)

Het totale weerstandsvermogen heeft een overschot van € 18,0 miljoen (het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit).

Dit positieve overschot is € 1,2 miljoen lager dan in 2021. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

1. In ‘Medel 1’:
  - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) als winst genomen en vervalt volledig.

2. In 'Medel afronding':

- is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) ruim toegenomen vanwege de verhoging van de grondprijzen.
- Is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) afgenomen.

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2022 nog toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's, 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 (risico's) en de beschikbare weerstandscapaciteit (resultaat grondexploitaties). 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 ruim boven de 1,0 positief uit op 7,3. Dit is 0,3 hoger dan in 2021. Dit is een gevolg van een hoger resultaat door de verhoogde grondprijzen en afnemende risico's in de grondexploitatie 'Medel afronding'. Dit effect is groter dan het effect van het vervallen van het positieve saldo door de winstuitkering van de grondexploitatie 'Medel 1'.

De totale ratio valt daarmee net als in voorgaande jaren ruim in klasse A (uitstekend).

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 20.817.305}}{\text{€ 2.833.152}} = 7,3$$

**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 2020	R 2021	B2021	B2022	Normen*			Toelichting
					Cat. A	Cat. B	Cat. C	
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de Inkomstenstroom	1518%	329%	150%	159%	<90%	90%-135%	>135%	Bedrijfschap Medel is volledig uit vreemd vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1518%	329%	150%	159%	<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.	19%	24%	23%	29%	>50%	20%-50%	<20%	Bedrijfschap Medel houdt bouw geen 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	1885%	452%	195%	225%	<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

## 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 huidig 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 standaardsituatie 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 2021 was deze ontheffing niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel zijn de kasgeldlimietrapportages voor het jaar 2021 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	500	500	0	0	250
Vlottende middelen	1.583	2.796	2.901	2.918	2.549
Netto vlottende schuld	-1.083	-2.296	-2.901	-2.918	-2.299
Wettelijke norm KGL	-837	-837	-837	-837	-837
Afwijking wettelijke norm*	-1.919	-3.132	-3.737	-3.754	-3.136

\* 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 2021 van het Industrieschap Medel (€ 10,2 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2021 € 2,5 miljoen (minimum). Dat betekent dat in 2021 maximaal € 2,5 miljoen in aanmerking zou mogen komen

voor herfinanciering en/of renteherziening. In 2021 zijn vier nieuwe langlopende leningen aangetrokken met een totale nominale waarde van € 15,5 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 2021 was in totaal € 50 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit waren 9 geldleningen met een lange termijn en 1 met een korte looptijd. In 2021 zijn 4 leningen geherfinancierd.

#### Vaste financiering (> 1 jaar)

De vaste financiering van het Industrieschap Medel geeft op 31 december 2021 het volgende beeld:

Leningen	Bedrag in €	Rente%
1. Fixed rate lening bij BNG, 03 september 2021 tot 03 oktober 2022	3,0 mln.	-/- 0,41%
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 01 november 2023	2,5 mln.	2,75%
5. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 29 juni 2021 tot 29 juli 2022	5,0 mln.	-/- 0,40%
6. Fixed rate lening bij BNG, 05 januari 2021 tot 07 februari 2022	1,5 mln.	-/- 0,42%
7. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2022	2,0 mln.	0,27%
8. Fixed rate lening bij BNG, 06 juli 2021 tot 29 juni 2023	6,0 mln.	-/- 0,365%
<b>Totaal</b>	<b>44,5 mln.</b>	

#### Renteresultaat taakveld treasury

Renteschema	(bedragen x € 1.000)	2021
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen		649
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen		0
<b>Saldo rentelasten en rentebaten</b>		<b>649</b>
Rente aan grondexploitaties		649
Rente projectfinanciering		0
Rente baten projectfinanciering		0
<b>Aan taakvelden toe te rekenen externe rente</b>		<b>0</b>
Rente over eigen vermogen		0
Rente over voorzieningen		0
<b>Aan taakvelden toe te rekenen rente</b>		<b>0</b>
Aan taakvelden toegerekende rente		0
<b>Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury</b>		<b>0</b>

### 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 2021 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.

##### *Coronamaatregelen*

In 2021 heeft het Industrieschap Medel maatregelen getroffen in verband met corona. Dit betrof gelimiteerd gebruik en inrichting van het kantoor, extra hygiëne en schoonmaakactiviteiten, thuiswerken, digitaliseren van werkprocessen en online vergaderen, waaronder vergaderingen van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur.

##### *Planning en control*

De organisatie is bezig met de voorbereiding op de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording vanaf 2022, het Algemeen Bestuur heeft zich in 2021 voorbereid op het instellen van een auditcommissie, wanneer de wettelijke verplichting met betrekking tot de rechtmatigheidsverantwoording daadwerkelijk ingaat.

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.

#### Grondexploitatie 2022 'Medel 1'

De netto contante waarde voor de grondexploitatie 2022 'Medel 1' is ten opzichte van de grondexploitatie 2021 met € 0,3 miljoen toegenomen naar € 12,3 miljoen (ncw) per 31 december 2021. Dit is tevens de eindwaarde. De toename van het resultaat is voornamelijk het gevolg van vrijvallende (niet besteedde) budgetten. De grondexploitatie is per 31 december 2021 afgesloten.

Kosten		
Boekwaarde tot 1.1.2022	€	134.053.981
Raming 2022	€	-
<b>Totale kosten nominaal</b>	<b>€</b>	<b>134.053.981</b>
Opbrengsten		
Boekwaarde tot 1.1.2022 *	€	146.362.669
Raming 2022	€	-
<b>Totale opbrengsten nominaal</b>	<b>€</b>	<b>146.362.669</b>
<b>Saldo nominaal</b>	<b>€</b>	<b>12.308.688</b> <i>positief</i>
Kostenstijging (nvt)	€	-
Opbrengstenstijging (nvt)	€	-
Renteopbrengsten (nvt)	€	-
<b>Saldo op eindwaarde (1.1.2022)</b>	<b>€</b>	<b>12.308.688</b> <i>positief</i>
<b>Saldo netto contante waarde (1.1.2022)</b>	<b>€</b>	<b>12.308.688</b> <i>positief</i>
<i>Exclusief winstneming en belastingen (Vpb)</i>		

\* Dit is inclusief de grondopbrengst van kavel Z22b per 3-1-2022.

#### Geraamde resultaten in de grondexploitatie 2022 'Medel'

In het onderstaande overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2021 en de te verwachten kosten en opbrengsten vanaf 2022 opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voor gecalculerde resultaat op einddatum 31 december 2025 dat Bedrijvenpark Medel gerealiseerd is. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden contant gemaakt.

Kosten		
Boekwaarde tot 1.1.2022	€	68.510.275
Raming 2022 - 2025	€	21.405.389
<b>Totale kosten nominaal</b>	<b>€</b>	<b>89.915.664</b>
Opbrengsten		
Boekwaarde tot 1.1.2022	€	17.147.444
Raming 2022 - 2025	€	101.718.101
<b>Totale opbrengsten nominaal</b>	<b>€</b>	<b>118.865.545</b>



Saldo nominaal	€ 28.949.881	positief
Kostenstijging (4,00%, 3,00%, 2,50%, 2,00%)	€ 1.492.938	negatief
Opbrengstenstijging (1,00%)	€ -	
Rentekosten (1,49%)	€ 187.982	negatief
Saldo op eindwaarde (31.12.2025)	€ 27.268.961	positief
Saldo netto contante waarde (1.1.2022)	€ 25.192.305	positief
Exclusief tussentijdse winstneming (€ 2.863.400)		

De 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 2022 'Medel afronding' is ten opzichte van 2021 met € 12,6 miljoen toegenomen naar € 25,2 miljoen.

#### Totaalbeeld grondexploitaties 'Medel 1' en 'Medel'

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

	Medel 1	Medel afronding	Totaal
Gemaakte kosten tot 1 januari 2022	€ 134,1	€ 68,5	€ 202,6
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2022	€ -	€ 21,4	€ 21,4
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 134,1</b>	<b>€ 89,9</b>	<b>€ 224,0</b>
Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2022	€ 146,4	€ 17,1	€ 163,5
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2022	€ -	€ 101,7	€ 101,7
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 146,4</b>	<b>€ 118,9</b>	<b>€ 265,2</b>
Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2022	€ 12,3	€ -51,4	€ -39,1
Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten)	€ 12,3	€ 29,0	€ 41,3
Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie)	€ 12,3	€ 27,2	€ 39,5
Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb)	€ 12,3	€ 25,2	€ 37,5
Per 1 januari 2022			
Tussentijdse winstneming (reserve)	€ 11,3	€ 2,9	€ 14,2
Na afsluiting en winstuitkering 'Medel 1'		€ 22,3	

\* De tussentijdse winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen totdat de winst wordt uitgekeerd.

#### Afsluiting en winstuitkering 'Medel 1'

Omdat de grondexploitatie 'Medel 1' per 31 december 2021 is afgesloten kunnen de resultaten van 'Medel 1' niet meer worden meegenomen waardoor de totale resultaten als volgt zijn:

De totale boekwaarde is tot 1 januari 2022:	(NEGATIEF)	€ 39,1 miljoen
Na afsluiting en winstuitkering 'Medel 1':	(NEGATIEF)	€ 51,4 miljoen
Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties vóór Vpb (ncw):	(POSITIEF)	€ 37,5 miljoen
Na afsluiting en winstuitkering 'Medel 1':	(POSITIEF)	€ 25,2 miljoen
Na afsluiting en winstuitkering 'Medel 1':	(POSITIEF)	€ 22,3 miljoen

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

<sup>1</sup> Door afrondingsverschillen kunnen optellingen afwijken

### 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.

#### Duurzaamheid

Op Medel 1 wordt op kavel P4 geëxperimenteerd met de realisatie van een circulair kantoorgebouw. De ontwikkelaar is voornemens om een gebouw te realiseren dat goeddeels bestaat uit hergebruikt materiaal. Bij de verkoop van deze kavel is bedongen dat de ontwikkeling van kavel P4 aan een minimale score op de Circulariteitsindex Gebouwen dient te voldoen. Voor Medel Afronding wordt gestreefd naar een invulling met duurzame bedrijfsgebouwen en -activiteiten. De uitbreiding wordt gasloos aangelegd, de energievoorziening is volledig elektrisch. Dit geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan Medel Afronding is opgenomen dat verbrandingsmotoren bij bedrijfsprocessen niet zijn toegestaan. Inmiddels is het gebruikelijk dat de te realiseren gebouwen uitgerust zijn met zonnepanelen op de daken. Dit betreft voor Medel Afronding een substantieel oppervlakte, afhankelijk van de bouwplannen zal dit tussen 25.000 en 35.000 m<sup>2</sup> bedragen.

## 3. Jaarrekening 2021

### 3.1 Overzicht baten en lasten 2021

Programma grondexploitatie Bedragen x € 1.000	Primair begroot 2021	Begroot na wijziging 2021	Rekening 2021	Afwijking
<b>Lasten</b>				
Grondexploitatieprojecten	10.203	5.662	4.316	1.346
<b>Baten</b>				
Grondexploitatieprojecten	24.877	12.974	12.254	-720
<b>Totaal saldo van baten en lasten</b>	<b>14.674</b>	<b>7.312</b>	<b>7.938</b>	<b>626</b>
Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-441	-441	0	441
Mutatie onderhanden werk	-14.233	-4.899	-4.638	261
<b>Resultaat voor resultaatbestemming</b>	<b>0</b>	<b>1.972</b>	<b>3.300</b>	<b>1.328</b>
Toevoeging aan reserves	0	0	0	0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>0</b>	<b>1.972</b>	<b>3.300</b>	<b>1.328</b>

### 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 2021 gerealiseerde baten en lasten van programma: 'Bedrijvenpark Medel'.

Bedragen x € 1.000	Realisatie
<b>Baten</b>	
Verkoop van gronden	11.903
Afdracht parkmanagement	-273
Overige bijdragen en inkomsten	624
<b>Totale baten van programma</b>	<b>12.254</b>
<b>Lasten</b>	
Verwervingen (kosten gronden en panden)	-913
Civiele techniek (kosten m.b.t. aanleg van het terrein)	-1.295
Plankosten en VTU	-1.459
<b>Totale lasten van programma</b>	<b>-3.667</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	
Rente- en bankkosten	-649
<b>Totaal financiële baten en lasten van programma</b>	<b>-649</b>
<b>Resultaat voor vennootschapsbelasting</b>	<b>7.938</b>
Vennootschapsbelasting	0
<b>Resultaat na vennootschapsbelasting</b>	

Mutatie onderhanden werk, m.b.t. gronden in exploitatie	-4.638
Totaal programma (voor resultaatbestemming)	3.300
Resultaatbestemming	0
<b>Resultaat na resultaatbestemming</b>	<b>3.300</b>

+ 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 2021 en de in 2021 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	
<b>Baten</b>		
Niet begrote bijdrage aan Medel Afronding in verband met afrondende werkzaamheden in 2022	550	
Levering per 3 januari 2022 (afgerond)	-1.270	-720
<b>Lasten</b>		
Minder lasten stimuleringsmaatregelen	185	
Minder lasten archeologie (restant budget is doorgeschoven)	433	
Lagere kosten bouw- en woonrijp maken 'Medel afronding' (restant budget is doorgeschoven)	436	
Meer plankosten	-160	
Minder lasten milieu en sloopkosten (restant budget is doorgeschoven)	279	
Minder lasten nutsvoorzieningen (restant budget is doorgeschoven)	101	
Minder planschade 2021 (restant budget is doorgeschoven)	55	
Overige kosten	73	
Minder gerealiseerde lasten t.o.v. begroting 2021		1.402
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Hogere financieringslasten		-56
<b>Totaal verschil baten en lasten</b>		<b>629</b>
Hogere toename onderhanden werk		2.674
<b>Totaal verschil van programma (voor resultaatbestemming)</b>		<b>3.300</b>
Hogere resultaatbestemming		0
<b>Totaal verschil van programma (na resultaatbestemming)</b>		<b>3.300</b>

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

Voor 2021 was voor Medel 1 8,5 hectare aan grondverkoop voorzien. Dit is volledig gerealiseerd met uitzondering van 1 levering per 3 januari 2022 van afgerond 0,8 ha. Aanvullend is er een niet begrote bijdrage gerealiseerd voor werkzaamheden Medel 1 die in 2022 nog afgerond moeten worden.

Stimuleringsmaatregelen

De promotionele activiteiten om de verkoop van kleinere kavels te stimuleren zijn gestart in 2018. In 2021 is een deel van dit budget benut om de laatste kavels in Medel 1 te verkopen. De grondexploitatie Medel 1 is afgesloten waarmee het restant budget is komen te vervallen.

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 2022/2023 afgerond worden.

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

In 2021 zijn minder kosten gemaakt dan begroot. Dit is voornamelijk het gevolg van het doorschuiven van nagenoeg alle geplande activiteiten in Medel afronding in verband met de procedure van het bestemmingsplan.

Milieu en sloop

De geprognosticeerde kosten voor milieuonderzoeken, sanering en sloop in Medel afronding zijn doorgeschoven naar 2022 en verder in verband met de procedure van het bestemmingsplan.

Planschade

Slechts een deel van de geprognosticeerde kosten planschade in Medel afronding is in 2021 uitgekeerd, het overige schuift door naar 2022.

Overhead

Overhead	Realisatie 2021	Begroot 2021 na wijziging	Begroot 2021 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 2021
Automatisering	15
Personeel	152
Grondexploitaties (dekking)	-167
<b>Saldo</b>	<b>0</b>

Heffing vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting (x 1.000)	Realisatie 2021	Begroot 2021 na wijziging	Begroot 2021 voor wijziging
Vennootschapsbelasting	0	441.000	441.000

**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 2021 € 209.000 (het algemeen bezoldigingsmaximum)

*Verantwoordingsmodel 2021 1a Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand*

bedragen x € 1	N. P. Zwiep
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,499
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	85.184
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	85.184
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	104.352
"-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	85.184
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>	
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,645
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	108.588
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	108.588
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	129.620
Totale bezoldiging	108.588

Verantwoordingsmodel 2021 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.J.J. Melissen	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
M.A. Klein	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
S.H.R. van Someren	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
Y.C.M. Son-Stolk	Lid Algemeen Bestuur
B. van Gulp	Lid Algemeen Bestuur
G.R.F. Berends	Lid Algemeen Bestuur
P.A.C. van Essen	Lid Algemeen Bestuur

### Begrotingsrechtmatigheid

Bij de rechtmatigheidscontrole vormt het begrotingscriterium een belangrijk toetsingscriterium. Begrotingsoverschrijdingen zijn in principe onrechtmatig. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij de overschrijdingen binnen het door het bestuur uiteengezette beleid zijn gebleven, zoals compensatie van hogere kosten door direct gerelateerde hogere opbrengsten en kostenoverschrijdingen met openeinde regelingen. In onderstaand overzicht is de afwijkingen van het programma opgenomen, er is geen sprake van begrotingsonrechtmatigheid.

Programma grondexploitatie	Primaire begroot 2021	Begroot na wijziging 2021	Realisatie 2021
Tot lasten	10.203	5.662	4.316

## 3.3 Balans

### Activa

Omschrijving	31 december 2021	31 december 2020
Bedragen x € 1		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Materiële vaste activa		
Investerings economisch nut	7.062	56.108
Financiële vaste activa		
Overige uitzettingen met een rente-typische looptijd van één jaar of langer	29.953	29.953
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>37.015</b>	<b>86.061</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Voorraden:		
Onderhanden Werk:		
Bouwgronden in exploitatie 'Medel 1'	1.139.993	9.379.381
Bouwgronden in exploitatie 'Medel afronding'	54.226.230	50.625.084
	55.366.223	60.004.465
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	239	66.625
Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar	4.189.304	1.815.376
Overige vorderingen	2.042.288	88.199
	6.231.831	1.970.200
Liquide middelen	252.000	165.285
Overlopende activa	45.246	445.769
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>61.895.300</b>	<b>62.585.719</b>
<b>TOTAAL GENERAAL ACTIVA</b>	<b>61.932.315</b>	<b>62.671.780</b>

De verliescompensatie Vennootschapsbelasting bedraagt per 31-12-2021 afgerond € 3,7mln.



## Passiva

Omschrijving	31 december 2021	31 december 2020
Bedragen x € 1		
<b>VASTE PASSIVA</b>		
Eigen vermogen:		
Gerealliseerd resultaat	15.065.400	11.765.400
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>15.065.400</b>	<b>11.765.400</b>
Vaste schulden met een rente typische looptijd van één jaar of langer		
Onderhandse leningen van openbare lichamen	44.500.000	50.000.000
<b>TOTAAL VREEMD VERMOGEN</b>	<b>44.500.000</b>	<b>50.000.000</b>
<b>TOTAAL VASTE PASSIVA</b>	<b>59.565.400</b>	<b>61.765.400</b>
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>		
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar	98.611	149.809
Overlopende passiva	2.268.304	756.571
<b>Totaal vlottende passiva</b>	<b>2.366.915</b>	<b>906.380</b>
<b>TOTAAL GENERAAL PASSIVA</b>	<b>61.932.315</b>	<b>62.671.780</b>

## 3.4 Toelichting op de balans

### Vaste Activa:

#### 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	31-12-2021	31-12-2020
Overige materiële activa	7.062	56.108
Totaal overige materiële vaste activa	7.062	56.108

#### Specificatie overige materiële vaste activa

Bedragen x € 1	Boekwaarde	Investe- ringen	Des Investe- ring	Afschrij- vingen	Boekwaarde
	31-12-2020	2021	2021	2021	31-12-2021
Hardware (afschr. 3-5 jaar)	20.067	0	0	€ 13.005	7.062
Software (afschr. 3-5 jaar)	1.073	0	0	€ 1.073	0
Inventaris (afschr. 5-10 jaar)	34.968	0	0	€ 34.968	0
Totaal Inventaris & hardware	56.108	0	0	€ 49.046	7.062
Totaal materiële vaste activa	56.108	0	0	€ 49.046	7.062

#### Financiële vaste activa

Bedragen x € 1	Boekwaarde	Boekwaarde
Financiële vaste activa	31-12-2021	31-12-2020
Overige uitzettingen met een rentety- pische looptijd van één jaar of langer - Waarborgsom	29.953	29.953
Totaal financiële vaste activa	29.953	29.953

### Vlottende activa:

#### Voorraden

Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie)

De voorraad onderhanden werk geeft het saldo weer van de tot en met 31 december 2021 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 2021 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 gehanteerde 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'	31-12-2021	31-12-2020
Bedragen x € 1		
Verwervingen (aanschaf gronden en panden en advieskosten)	51.226.778	51.226.778
Projectkosten	18.746.968	18.218.148
VTU kosten	611.167	593.455
Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein)	45.962.450	45.159.299
Fondsvorming	3.531.893	3.531.893
Rente	13.928.441	13.937.852
Niet verrekenbare BTW	68.799	68.799
Winstneming	12.202.000	10.078.600
<b>Totaal investeringen</b>	<b>146.278.496</b>	<b>142.814.824</b>
Subsidies	- 5.226.642	- 5.226.642
Grondopbrengsten en overige ontvangsten	- 139.911.861	- 128.208.801
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>- 145.138.504</b>	<b>- 133.435.443</b>
<b>Saldo 'Medel 1'</b>	<b>1.139.993</b>	<b>9.379.381</b>

Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) Project 'Medel afronding'	31-12-2021	31-12-2020
Bedragen x € 1		
Verwervingen (aanschaf gronden en panden en advieskosten)	37.013.532	36.100.869
Projectkosten	7.303.325	6.661.273
VTU kosten	848.756	684.859
Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein)	14.196.191	13.597.567
Rente	9.148.469	8.489.738
Winstneming	2.863.400	1.686.800
<b>Totaal investeringen</b>	<b>71.373.673</b>	<b>67.221.106</b>
Grondopbrengsten en overige ontvangsten	- 17.147.443	- 16.596.021
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>- 17.147.443</b>	<b>- 16.596.021</b>
<b>Saldo 'Medel afronding'</b>	<b>54.226.230</b>	<b>50.625.084</b>

Totaal nog te realiseren:

(x € 1.000)	Medel 1	Medel Afronding	Totaal
Te realiseren kosten	0	23.086.297	23.086.297
Te realiseren opbrengsten	1.249.164	€ 101.718.101	102.967.265

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. Er wordt rente toegerekend op basis van de boekwaarde. Het rente percentage is gelijk aan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille per 1 januari.

Medel 1 wordt afgesloten per 31 december 2021. De resterende boekwaarde per ultimo 2021 heeft te maken met een levering per 3 januari 2022. In 2022 wordt de boekwaarde verminderd met deze opbrengst en wordt het resterende resultaat gerealiseerd.

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:	'Medel 1'	'Medel afronding'
Bedragen x € 1		
Boekwaarde kosten civiele techniek op 31-12-2020	45.159.299	13.597.567
Bouwrijp maken	0	16.440
Woonrijp maken	597.042	78.030
Sloopkosten	0	0
Nutsvoorzieningen	777	860
Aanpassing wegen	138.811	0
Diversen (o.a. planshadekosten, onderhoud en CAR-verzekering)	21.233	93.642
Archeologie	0	392.874
Milieukosten	45.289	16.779
<b>Totale kosten civiele techniek in 2021</b>	<b>803.151</b>	<b>598.624</b>
Boekwaarde kosten civiele techniek op 31-12-2021	45.962.450	14.196.191

#### 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	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen op openbare lichamen		
Belastingen / sociale premies	€ 239	€ 66.625
	€ 239	€ 66.625

Rekening courant Staat der Nederlanden	€ 4.189.304	€ 1.815.376
Overige vorderingen	€ 2.042.288	€ 88.199

De overige vordering ultimo 2021 betreft de debiteurenpositie per ultimo 2021.

Een vordering die in de beginbalans was opgenomen onder de overlopende activa, afgerond € 366.000, is in de eindbalans vanwege voortschrijdend inzicht verantwoord onder de overige vorderingen.

#### 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 tot 1 juli 2021 van € 250.000 en vanaf 1 juli 2021 tot en met 31 december 2021 een drempel van € 1.000.000 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)					
		2021			
(1)	Drempelbedrag	250	250	1.000	1.000
		Kw. 1	Kw. 2	Kw. 3	Kw. 4
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	179	197	199	161
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	71	53	51	89
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
		Verslagjaar			
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	10.202			
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	10.202			
(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	250		
(1) = (4b)*0,02 + (4c)*0,002 met een minimum van €1.000.000 als het begrotingstotaal kleiner of gelijk is aan 500 mln. En als begrotingstotaal groter dan € 500 miljoen is is het drempelbedrag gelijk aan € 10 miljoen,				1.000	1.000
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kw. 1	Kw. 2	Kw. 3	Kw. 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	16.067	17.894	18.322	14.801
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	179	197	199	161

Er is geen sprake van een overschrijding van het drempelbedrag schatkistbankieren.

### Liquide middelen

<b>Liquide middelen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Banksaldi	<u>€ 252.000</u>	<u>€ 165.285</u>
	<b>€ 252.000</b>	<b>€ 165.285</b>
<b>Overlopende activa</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Nog te ontvangen bedragen / vooruitbetaald	€ 45.246	€ 386.707
Voorfinanciering hekwerken	<u>€ 0</u>	<u>€ 59.062</u>
	<b>€ 45.246</b>	<b>€ 445.769</b>

De post nog te ontvangen bedragen bestaat uit vooruitbetaalde projectkosten voor het jaar 2021.

Een vordering die in de beginbalans was opgenomen onder de overlopende activa, afgerond € 366.000, is in de eindbalans vanwege voortschrijdend inzicht verantwoord onder de overige vorderingen.

### 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 1-1-2021	Toevoeging 2021	Onttrekking 2021	Stand per 31-12-2021
Gerealiseerd resultaat	11.765.400	3.300.000	0	15.065.400
<b>Totaal</b>	<b>11.765.400</b>	<b>3.300.000</b>	<b>0</b>	<b>15.065.400</b>

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

<b>Onderhandse leningen van openbare lichamen</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>Opgenomen leningen</b>	<b>Aflossingen</b>	<b>31-12-2021</b>
Fixed rate lening	<u>€ 50.000.000</u>	<u>€ 13.000.000</u>	<u>€ 18.500.000</u>	<u>€ 44.500.000</u>
Totaal vaste schulden	€ 50.000.000	€ 13.000.000	€ 18.500.000	€ 44.500.000

De hiermee samenhangende rentelasten zijn circa € 650.000.

### Vlottende Passiva

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

<b>Vlottende (kortlopende) geldleningen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Vlottende (kortlopende) geldleningen:		
Crediteuren	<u>€ 98.611</u>	<u>€ 149.806</u>
	<b>€ 98.611</b>	<b>€ 149.806</b>
<b>Overlopende passiva</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Nog te betalen bedragen	€ 1.846.652	€ 742.784
Belastingen	<u>€ 421.652</u>	<u>€ 13.787</u>
	<b>€ 2.268.304</b>	<b>€ 756.571</b>

De post nog te betalen bedragen bedraagt voornamelijk rentelasten, inkoopfacturen met factuurdatum 2022 maar die betrekking hebben op 2021 en vooruit gefactureerd in verband met een levering per 3 januari 2022.

De post belastingen betreft loonbelasting en BTW.



### Specificatie van de "Niet uit de balans blijvende verplichtingen"

#### Restantverplichtingen uit lopende opdrachten

Verstrekte opdrachten die nog niet gestart of niet voltooid zijn. De kosten worden gemaakt in 2022 (of later).

Archeologie	€ 1.129.821
Bouw- en woonrijp maken	€ 802.167
Exploitatielasten (VTU)	€ 17.769
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	€ 1.949.757

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 Q4-2023 en de meerjarige verplichting is circa € 5.000,-.

#### Recht op verliescompensatie in het kader van de vennootschapsbelasting

Industrieschap Medel heeft een bedrag van afgerond € 3,7 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
Fiscaal resultaat 2020 (fiscaal verlies)	€ 605.000
Fiscaal resultaat 2021 (fiscaal verlies)	€ 192.000

Industrieschap Medel is in overleg met de Belastingdienst over de te hanteren uitgangspunten, waarover verschil van inzicht bestaat. Het is mogelijk dat fiscale resultaten naar aanleiding van de uitkomst van het overleg aangepast worden.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Niet van toepassing.

## 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 waarderingsgrondslag 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 2021 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 € 15.000. 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 in geval 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 2021
0.4 Overhead		
Lasten		167
Baten		167
0.5 Treasury		
Lasten		649
Baten		649
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur		
Lasten		4.316
Baten		12.254

## Bijlage 2: berekening EMU-saldo

				2021
EMU-SALDO				7.987.288
EMU-SALDO referentiewaarde				0
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				7.987.288
Mutaties (1 januari tot 31 december)	Activa	Financiële vaste activa	Kapitaalverstrekingen en leningen	0
			Uitzettingen	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	4.261.631
			Liquide middelen	86.715
	Passiva	Vaste passiva	Overlopende activa	-400.523
			Vaste schuld	-5.500.000
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	-51.198
			Overlopende passiva	1.511.733
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](mailto:info@medel.nl)  
I [www.medel.nl](http://www.medel.nl)

Rekeningnummer	BNG 28.51.19.990
BTW nummer	NL 8059.03.495.B01
IBAN nummer	NL34 BNGH 0285 1199 90
BIC/SWIFT code	BNGHNL2G