



ONTWIKKELINGSMATSCHAPPIJ MIDDEN-LIMBURG BV

JAARVERSLAG 2019

Bericht van de Raad van Commissarissen

Wederom is het afgelopen jaar een bijzonder jaar gebleken voor OML.

Interne en externe ontwikkelingen hebben de resultaten over het jaar 2019 beïnvloed. Ook wij als Raad van Commissarissen hebben hierin onze rol en verantwoordelijkheid gehad.

Helaas hebben wij in 2019 afscheid moeten nemen van onze directeur. Verschillen van inzicht in de te varen koers zijn hier debet aan geweest. De heer Cox, tot dan toe controller, heeft vanaf dat moment de functie van interim-directeur vervuld.

Externe ontwikkelingen als de uitspraak van de Raad van State inzake het stikstofbeleid van de Nederlandse overheid en de perikelen rond de Pfas hebben het resultaat over 2019 in sterke mate negatief beïnvloed.

Positief is dat de juridische kwesties die in 2018 nog liepen, in 2019 geheel zijn afgewikkeld en dat OML in 2019 de achtergestelde lening van de provincie Limburg geheel heeft afgelost.

In 2019 heeft de RvC 5 maal regulier vergaderd. Naast de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 24 juni 2019, zijn er gedurende het jaar 5 bijzondere aandeelhoudersvergaderingen geweest. Bovendien zijn er diverse overleggen geweest tussen de commissarissen, met de directie en de aandeelhouders en enkele keren met de Provincie Limburg.

In de vergadering van maart 2019 heeft de RvC, in aanwezigheid van de accountant, de concepten van de jaarstukken en het jaarverslag besproken die vervolgens in de AvA van 20 juni 2019 zijn vastgesteld.

In het kader van de jaarlijkse zelfevaluatie merken we op dat de RvC intensief met elkaar vergaderd en overlegd heeft over met name het vertrek van de in 2018 aangestelde directeur. Over en weer hebben we onze standpunten gedeeld, gewogen en veelvuldig met onze aandeelhouders gecommuniceerd. Prettig is te constateren dat de aandeelhouders en commissarissen op een lijn zaten in deze kwestie.

Steeds reflecteren we als RvC op onze rol, waarbij het belang van OML leidend is. Onze onderlinge communicatie is gebaseerd op respect naar elkaar als persoon en naar inhoud resp. aandachtsgebieden. We zijn van mening dat we een complementair team vormen.

Het is evident dat naast genoemde zaak de reguliere business de nodige aandacht vergde. De focus in 2019 lag o.a. op de actualisatie van het Ondernemingsplan 2018-2022 , op het maatschappelijk karakter van OML en op de relatie met de aandeelhouders.

Mevrouw Mulder heeft aangegeven haar lidmaatschap van de RvC van OML in de loop van 2020 te willen beëindigen. De combinatie van het burgemeesterschap van Goes met dit lidmaatschap blijkt praktisch gezien niet mogelijk.

De RvC dankt de directie en medewerkers van OML voor hun inzet en de behaalde resultaten in 2019.

Ten slotte,

We hebben kennis genomen van de door de directie opgestelde jaarrekening, die onderworpen is aan controle door de accountant. De RvC hecht haar goedkeuring aan de gepresenteerde jaarrekening en stellen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen voor het door de directie gevoerde beleid en het door onze Raad uitgeoefend toezicht.

Roermond, 31 maart 2020

De Raad van Commissarissen

drs. Leo Urlings

drs. Margo Mulder Msc

drs. Rob Huppertz

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Het jaar 2019 had op voorhand alles in zich om voor OML op allerlei fronten een veelbelovend jaar te worden: de vooruitzichten op verkopen waren goed, de organisatie zou definitief vorm en inhoud krijgen en er lagen nieuwe ontwikkelkansen en strategische samenwerkingen in het verschiet voor OML. Helaas dreigde het jaar door diverse onverwachte gebeurtenissen als een kaars uit te doven. Hoewel het jaar voor OML financieel gezien negatief is geëindigd, is dat zeker niet het geval voor wat betreft de positie van OML aan het eind van het jaar. Door getoond lef, teamspirit en herijking van visie, missie en strategie is OML weer klaar voor de toekomst om haar bijdrage te leveren aan de versterking van de economische ontwikkeling van Midden-Limburg.

Het jaar 2019 leek alles in zich te hebben om op vele fronten een positief jaar te worden voor OML en de regio Midden-Limburg: - het economisch tij was voortvarend, - ondernemers wilden weer investeren, - uit de kansenscan bleken nieuwe ontwikkelkansen voor OML, - op Zevenellen zou eindelijk de schop in de grond gaan en de eerste verkopen op het terrein waren ook al in 2019 voorzien. Het jaarplan 2019 liet een mooi positief verwacht financieel resultaat zien.

Totdat daar in mei 2019 de uitspraak van de Raad van State kwam waarmee een einde werd gemaakt aan het gebruik van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) om ontwikkelingen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden mogelijk te blijven maken. Daarbij kwam van het ene op het andere moment de PFAS om de hoek kijken. Bouwend en ondernemend Nederland leken binnen een mum van tijd tot stilstand te komen. Er was tijd nodig de consequenties van beide zaken te overzien. Sterker nog, op moment van schrijven is hierover nog steeds geen 100% duidelijkheid.

Voor OML had dit tot gevolg dat er een pas op de plaats werd gemaakt met het bouwrijp maken van bedrijvenpark Zevenellen. Daarnaast liepen de verkooptrajecten vertraging op en werden uiteindelijk over het jaar heen getild. Het feit dat inmiddels 17,4 ha van de 27,6 ha terstond uitgeefbare grond (gereed product) van OML niet meer vrij uitgeefbaar is (reserveringen, opties, overeenkomsten), spreekt boekdelen. De wil om te investeren in bedrijfskavels is er, maar de geschetste onzekerheid

was voor ondernemers ultimo 2019 nog te groot om over te gaan tot daadwerkelijke grondverwerving. De verwachting is dat deze en meer verkopen in 2020 en 2021 zullen plaatsvinden, met als gevolg een snelle afname van de voorraad gereed product van OML.

Deze snelle afname heeft tot gevolg dat a) OML in 2020 en 2021 onderhanden projecten moet gaan omvormen tot gereed product en b) zeer zorgvuldig moet worden afgewogen aan welke ondernemers onder welke voorwaarden gronden uitgegeven gaan worden. Dit laatste heeft er in 2019 al toe geleid dat een ondernemer niet is gefaciliteerd met de verkoop van ruim 1 ha grond (4 kavels). De betreffende ondernemer wilde 2 kavels op naam van zijn onderneming kopen en 2 kavels als privé persoon. De 2 privé kavels zouden in de toekomst mogelijk ontwikkeld worden dan wel na 4 jaar eventueel aan derden door verkocht worden. Dit past volgens OML niet in een situatie waarin de bedrijfskavels op korte termijn schaarser worden. De kavels zijn voor ondernemers die deze voor hun eigen bedrijfsvoering zo snel mogelijk nodig hebben.

In de eerste helft van 2019 werd helaas duidelijk dat de visie en ambities van de toenmalige directeur S. Hoppenbrouwers voor OML niet meer strookte met de visie uit het Ondernemingsplan OML 2018-2022. In 2018 heeft de RvC dit plan goedgekeurd en hebben de aandeelhouders het plan voor de komende jaren als raamwerk voor OML vastgesteld. In juli 2019 is S. Hoppenbrouwers door de RvC op non-actief gesteld, waarna de aandeelhouders op advies van de RvC het besluit genomen hebben om per 1 oktober 2019 de arbeidsovereenkomst met S. Hoppenbrouwers te verbreken. Een besluit met het oog op de lange termijn belangen van OML en een besluit met lef, gelet op de recente historie binnen OML.

De medewerkers van OML hebben zich, ondanks de PAS en PFAS alsook het afscheid van de toenmalige directeur, als team samengepakt en hebben vanuit de visie en missie van OML de zaken weer opgepakt. Met trots kan gemeld worden dat ultimo 2019 OML weer op de kaart staat binnen de regio (en daarbuiten), de aandeelhoudende gemeenten en de buitenwereld weet waar OML voor staat en wat zij van OML kunnen verwachten en dat samenwerking met gelieerde partners/bedrijven weer inhoud is gegeven.

Het jaar 2020 had alles in zich hebben om te worden zoals het jaar 2019 had moeten zijn. Ware het niet dat de economische gevolgen van het uitbreken van het Coronavirus nog niet te overzien zijn. De directie verwacht dat de vraag naar kavels in 2020 zal afnemen en dat dit voor 2020 negatieve financiële gevolgen zal hebben. Er valt nog weinig te zeggen wat de gevolgen voor OML op middellange- en lange termijn zullen zijn.

Roermond, 31 maart 2020

Interim Directeur OML
Arnold Cox

Financiële samenvatting

Resultaat 2019

De vennootschap heeft in het verslagjaar een negatief netto resultaat na belastingen behaald van -/- € 91.442.

Het resultaat over 2019 is negatief uitgevallen als gevolg van de geringe verkochte oppervlakte bedrijfskavels (10.478 m² voor € 1.121.507) en een correctie op de na verrekening in 2018 op een transactie uit 2017 op BPML (-/- 2.925 m² voor -/- € 299.813), waardoor de reguliere bedrijfskosten van OML niet gedekt zijn. De verkoop van het parkeerterrein gelegen tussen Godsweerderstraat 2a en ons voormalig kantoorpand aan de Godsweedersingel 85 te Roermond heeft per saldo een positieve impact op het financieel resultaat 2019 gehad van circa € 40.000. Daarnaast is eind 2019 een einde gekomen aan de juridische kwestie omtrent de verkoop van de panden Godsweerderstraat 2a/b te Roermond (2017) en is overeenstemming bereikt over de verkoop van de kavel gelegen aan het Lijnpad op bedrijventerrein Koeweide in Maasbracht. Door deze twee gebeurtenissen is in 2019 € 175.500 van de in eerdere jaren getroffen voorzieningen vrijgevallen, wat een positieve impact heeft gehad op het financieel resultaat 2019. Ten slotte heeft het afscheid van de voormalige directeur S. Hoppenbrouwers in 2019 extra juridische advieskosten met zich meegebracht die het resultaat 2019, buiten de reguliere bedrijfsvoering, negatief hebben beïnvloed.

Desalniettemin, zou OML eind 2019 gekozen hebben voor een korte termijn strategie louter gericht op het optimaliseren van het financieel resultaat over het boekjaar, dan zou met de - grotendeels speculatieve - verkoop van de eerder genoemde 4 kavels van 1 ha uiteindelijk een positief financieel resultaat behaald zijn van circa € 82.000. Het maatschappelijk resultaat zou daarentegen vele malen negatiever zijn geweest dan het financiële verlies over 2019 van -/- € 91.442.

Eigen vermogen, risicodragend vermogen en resultaatbestemming

Op 1 januari 2019 bedroeg het eigen vermogen € 16.951.610. De directie stelt voor om het negatief resultaat over 2019 in mindering te brengen op de algemene reserve van OML, waarmee het totale eigen vermogen ultimo 2019 € 16.860.168 zal bedragen.

Door de resterende 3 miljoen aflossing op de achtergestelde lening van de provincie Limburg in 2019, is het totale risicodragend /garantie vermogen ultimo 31/12/2019 weer gelijk aan de omvang van het eigen vermogen.

Investerings, financieringen en liquiditeit

In 2019 heeft OML maandelijks € 250.000 afgelost op de achtergestelde lening van de provincie Limburg. Ultimo 31/12/2019 is de achtergestelde lening van de provincie Limburg volledig afgelost. Met deze aflossing is de garantstelling van de aandeelhoudende gemeenten jegens de provincie Limburg ad € 1.000.000 komen te vervallen.

In 2019 heeft de directie overleg gevoerd met de BNG over een uitbreiding van de bestaande financieringsovereenkomst tot € 20 miljoen. Dit in verband met de voorgenomen bouwrijp werkzaamheden op Zevenellen en de mogelijke verwerving van een deel van de eigendommen van Attero op dit terrein. OML had hiervoor in principe groen licht van de BNG, zonder aanvullende zekerheden van de deelnemende gemeenten, maar tot een daadwerkelijke kredietaanvraag is het niet gekomen. De rechtelijke uitspraak in mei 2019 inzake de PAS (Programma Aanpak Stikstof) heeft de directie van OML er toe doen besluiten om zowel het fysieke bouwrijp maken als de verwerving van een deel van de eigendommen van Attero on hold te zetten.

Binnen de huidige financieringsovereenkomst heeft OML de beschikking over een kasgeldfaciliteit van € 12,5 miljoen en een rekeningcourant van € 2,0 miljoen. De aandeelhoudende gemeenten hebben zich jegens de BNG voor € 2,0 miljoen borg gesteld.

De totale rentelasten bedroegen in 2019 € 221.081 (2018: € 366.965). In 2019 is € 90.582 betaald aan rentelasten op de achtergestelde lening van de provincie Limburg en € 130.499 aan rentelasten en bankkosten aan de BNG. De rentelasten worden op de lopende projecten en voorraad gereed product geactiveerd.

In 2019 heeft OML voor € 1.298.611 geïnvesteerd in de lopende projecten, waarvan € 1.223.611 in bedrijventerrein Zevenellen. De investeringen hebben voornamelijk betrekking gehad op plan-, advies- en onderzoekskosten en enkele specifieke bouwrijpwerkzaamheden op Zevenellen (dempen koelwaterkanaal en voorbereidende werkzaamheden kabels en leidingen). Daarbij heeft OML in 2019 de kavel aan het lijnpad op Koeweide te Maasgouw verworven voor € 725.000.

Financiële kengetallen

Kengetal	31/12/2019	31/12/2018
Solvabiliteitsratio conform BNG-norm op basis van het garantievermogen (eis: minimaal 0,40)	0,53	0,64
Loan to Value Ratio (eis: maximaal 55%)	42,0%	26,0%

Voorraad terstond uitgifbare bedrijfskavels

In het verslagjaar 2019 is 10,478 m² terstond uitgifbare grond verkocht, bestaande uit de volgende transacties:

- 2 kavels op Windmolenbos te Leudal (totaal: 2.556 m²)
- 1 kavel op De Hanze te Roermond (3.238 m²)
- 1 kavel op Roerstreek Zuid te Roermond (3.829 m²)
- Strook grond op BPML te Echt-Susteren (855 m²).

Daarnaast heeft OML namens de gemeente Roermond de laatste kavel op het bedrijventerrein Reubenberg in Swalmen verkocht (5.288 m²).

Op basis van de ervaringen uit 2019 kunnen wij het volgende concluderen:

- Vraag naar grote kavels (> 3 ha) voor realisatie van distributiecentra blijft onverminderd groot.
- Bestuurlijk en maatschappelijk lijkt er minder acceptatie van de 'grote logistieke dozen'.
- Logistieke ontwikkelaars en beleggers zoeken naar combinatiemogelijkheden voor logistiek en maakindustrie binnen 1 gebouw, waarbij een hogere toegevoegde waarde wordt gecreëerd.
- Er is veel vraag van lokaal MKB naar kavels tot 1.500 m², welke slechts beperkt beschikbaar zijn binnen de portefeuille van OML.
- De vraag vanuit het MKB naar middelgrote kavels (2.500 – 5.000 m²) neemt langzaam toe, maar voornamelijk lijken veel MKB'ers nog bezig met het opbouwen van het weerstandsvermogen dat afgelopen jaren sterk afgenomen is.
- De banken zijn nog steeds terughoudend in het verstrekken van financieringen ten behoeve van nieuwbouw. Zij prefereren financiering van bestaand vastgoed.
- Vermogende ondernemers en privépersonen zijn op zoek naar investeringsmogelijkheden waarmee meer rendement te behalen is dan een spaarrekening bij de banken eventueel nog oplevert. Dit uit zich in een toenemende vraag naar kavels voor de verhuur, belegging en verkoop van box units of een aantal kleinere bedrijfsunits / bedrijfsverzamelgebouwen.
- Energiezuinigheid is gemeengoed geworden. MKB-bedrijven passen mede gestuurd door de nieuwe wet- en regelgeving van de overheid steeds meer duurzaamheidstoepassingen toe in haar nieuwbouw vastgoed. Duurzaamheid in de vorm van circulariteit en hergebruik wordt nog vooral door grote partijen steeds meer omarmt.

Wat betekent voorgaande concreet voor OML?

- Terughoudendheid ten aanzien van het faciliteren van niet-multifunctionele logistieke gebouwen.

- Terughoudendheid in de verkoop van kavels ten behoeve van initiatieven op gebied van box units en complexen van kleinere bedrijfsunits. Per bedrijventerrein vraag en aanbod in de gaten houden en hierbij vooral op de langere termijn letten.
- Voldoende kavels beschikbaar houden voor toekomstige vestiging van lokale en regionale bedrijvigheid.

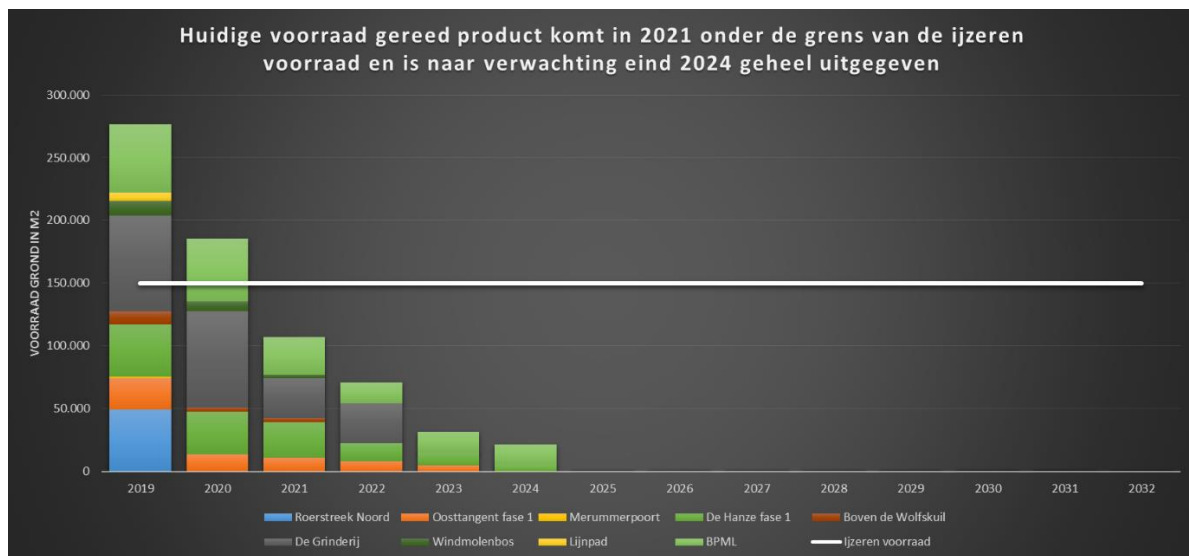
Ultimo 2019 heeft OML 27 leads lopen op de diverse bedrijventerreinen die OML bezit. Hiervan hebben 10 leads een of andere vorm van reservering (koopovereenkomst, optie overeenkomst, right of refusal en dergelijke) op 17,4 ha van de voorraad terstond uitgifbare bedrijfskavels van OML. Daarnaast hebben 4 leads een reservering op 5,4 ha op Zevenellen, dat nog bouwrijp gemaakt moet worden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de voorraad terstond uitgifbare bedrijfskavels en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Bedrijventerrein	Soort	Totaal rest-capaciteit in m ²	Gereserveerd / niet vrij uitgifbaar in m ²	Mogelijkheid tot Uitbreiding
BPML (St Joost)	Modern gemengd / logistiek, transport en distributie	54.424	13.486	Geen
Roerstreek-Zuid	Modern gemengd / logistiek, transport en distributie, 1 kavel	0	0	Geen
Roerstreek-Noord	Modern gemengd, 1 kavel via HML BV	49.358	49.358	Geen
Oosttangent	Modern gemengd / logistiek, transport en distributie	24.827	10.912	2 ^e en 3 ^e fase totaal 60.885 m ²
De Grinderij	Modern gemengd / logistiek, transport en distributie, 2 grote kavels	76.268	76.268	Geen
De Hanze	Modern gemengd	41.696	5.681	2 ^e fase circa 59.236 m ²
Boven de Wolfskuil	Modern gemengd / kantoor	10.189	6.500	Geen
Merummerpoort	Modern gemengd / kantoor	1.442	1.442	De Schroef 14.229 m ²
Windmolenbos	Modern gemengd	11.790	3.770	Geen
Koeweide	Modern gemengd	6.500	6.500	Geen
Totaal terstond uitgifbaar		276.494	173.917	134.350
Zevenellen in ontwikkeling		207.968	54.000	Attero locatie circa 100.000 m ²
Totaal		484.462	227.917	234.350

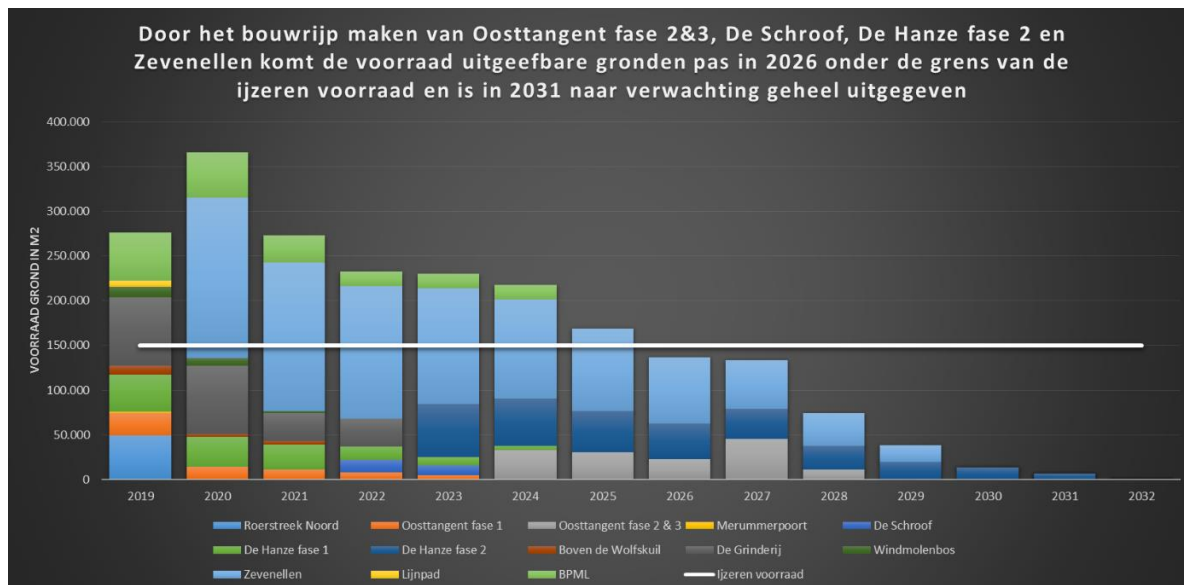
Uit voorgaande tabel is af te leiden dat ultimo OML 31 december 2019 nog 102.577 m² (276.494 m² – 173.917 m²) terstond vrij uitgeefbare bedrijfskavels ter beschikking heeft.

Op basis van lopende leads en de verwachte ontwikkeling van de marktvraag naar kavels zien wij de voorraad terstond uitgeefbare kavels de komende jaren fors afnemen. In onderstaande grafiek wordt dit weergegeven.



De voorraad terstond uitgeefbare gronden kunnen c.q. moeten de komende jaren uitgebreid worden met gronden die momenteel in ontwikkeling zijn. In 2020/2021 worden de gronden op Zevenellen bouwrijp gemaakt. OML gaat er van uit dat de 2e en 3e fase van de Oosttangente, gelegen in Roermond, in 2023/2024 bouwrijp worden gemaakt, maar wellicht dat dit al in 2021 moet gaan gebeuren om lokale ondernemers in Roermond gevarieerde huisvestigingsmogelijkheden te bieden.

OML acht het noodzakelijk dat zij minimaal over een totaal assortiment van 15 ha terstond uitgeefbare gronden (ijzeren voorraad) dient te beschikken om haar functie naar behoren te kunnen blijven vervullen (ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en schuif/uitbreidingsruimte voor zittende ondernemers). Dit kunnen gronden zijn op nieuwe bedrijventerreinen, maar ook gronden die via herstructurering en herontwikkeling weer op de markt gebracht kunnen worden.



Voor een goede uitvoering van haar functie is het belangrijk dat OML in 2020 en de komende jaren terstond uitgifbare gronden toevoegt aan de bestaande voorraad. Dit kan door het bouwrijp maken van Zevenellen, Oosttangent en De Hanze fase 2. Hierbij zij opgemerkt dat Zevenellen een specifiek segment en specifieke doelgroep heeft en de andere twee terreinen vooral voor lokale ondernemers in de omgeving Roermond bedoeld zijn.

De komende jaren zal de herontwikkeling/herstructurering van bestaande gebieden/deellocaties een belangrijke bron gaan vormen voor OML om te kunnen blijven voldoen aan de vraag naar huisvestigingsmogelijkheden binnen het werkgebied.

Onderhanden projecten

Duurzaam Multifunctioneel Bedrijvenpark Zevenellen (Buggenum)

- In 2019 is voortgeborduurd op de werkzaamheden die in 2018 zijn gestart.
- Nagenoeg alle onderzoeken zijn afgerond. Archeologisch is het gebied geheel vrijgeven. Het overgrote deel van het gebied is ook vrijgegeven voor Niet Gesprongen Explosieven. In 2020 zullen de laatste plekken worden onderzocht.
- OML heeft, naar tevredenheid van de bevoegde instanties, voldoende voorzieningen getroffen om de leefbaarheid van de aanwezige das te waarborgen.
- In 2019 heeft de aanbesteding plaats gevonden voor het ontwerp en de uitvoering van de infrastructurele / bouwrijp maak werkzaamheden van het terrein. Naast de kosten van het bouwrijp maken speelden vooral ook flexibiliteit en vindingrijkheid een belangrijke rol in het

aanbestedingstraject. Er is derhalve gekozen om de werkzaamheden via een bouwteam-constructie in de markt te zetten. In juni 2019 heeft Strukton de opdracht gewonnen en is gestart met het ontwerp van het terrein. Het ontwerp is in september vorig jaar afgerond en door alle betrokken partijen goedgekeurd.

- Parallel aan het ontwerp is Strukton in overleg met OML gestart met werkzaamheden vooruitlopend op de definitieve uitvoeringsopdracht. Echter, begin oktober heeft de directie het besluit genomen om de werkzaamheden vanwege de onduidelijkheid rond de PAS stil te leggen. Er zijn nog enkele werkzaamheden uitgevoerd die reeds gestart waren en die niet onderbroken konden worden.
- Door alle grote infrastructurele werkzaamheden in de omgeving van Roermond is vorig jaar veel relatief goedkope grond op de markt gekomen. OML heeft hiervan gebruik gemaakt om een deel van het aanwezige koelwaterkanaal te vullen. Hiermee is het netto uitgeefbare gebied groter geworden en zijn de aanwezige kavels aan de kopse kant van de haven aantrekkelijker geworden.
- Mede als gevolg van de ontwikkelingen rond de PAS en de nabije aanwezigheid van het Natura 2000-gebied "Leudal", heeft OML besloten het terrein niet meer geheel te reserveren voor biobased en circulaire bedrijvigheid. Duurzaamheid blijft uiteraard een topic, maar de positionering van het terrein is nu als volgt:
 - Het deel van het terrein gelegen aan de Roermondseweg tegenover het bedrijventerrein Windmolenbos is voorzien voor lokale bedrijvigheid (MKB) als overloopgebied van Windmolenbos en omstreken. Het betreft circa 6,9 ha.
 - Het deel van het terrein gelegen aan de kopse kant van de haven richt zich op bedrijven die in hun bedrijfsvoering gebruik maken van de aanwezige haven en bereid zijn in de kade te investeren. Het betreft circa 4,5 ha.
 - Het middenterrein is nog specifiek gericht op duurzaamheid, circulariteit en biobased gerelateerde activiteiten. Het betreft circa 9,4 ha.

Oosttangent (Roermond)

- In 2019 hebben nauwelijks fysieke werkzaamheden plaats gevonden op Oosttangent. Wel is gebruik gemaakt van de grote hoeveelheid aanbod van grond die in 2019 op de markt is gekomen. OML heeft hiervan een deel tegen gunstige financiële condities kunnen zeker stellen en is begonnen met het ophogen van het deel van het terrein dat fase 3 wordt genoemd.
- Eind 2019 is er met een Roermondse ondernemer overeenstemming bereikt over prijs en condities voor de levering van ruim 1 ha van de huidige bouwrijpe kavels van het terrein.
- Gedurende 2020 zal OML minimaal voorbereidingen gaan treffen om het restant van Oosttangent, of in ieder geval een deelfase ervan, bouwrijp te gaan maken. De marktvrage zal bepalen of het daadwerkelijk bouwrijp maken zelf in 2020 dan wel 2021 gaat plaatsvinden.

De Schroef (Roermond)

- De Schroef is het terrein gelegen naast Solvay in Roermond tussen “Merummerpoort” en “Boven de Wolfskuil”.
- OML heeft alle gronden in bezit en kan in de toekomst nog circa 1,4 ha grond van het terrein uitgeven.
- In 2020 zal bekeken worden hoe De Schroef op welk moment op de meest geschikte wijze voor Roermond en de regio ingezet kan worden.

Uitbreidingsmogelijkheden en potentieel nieuwe ontwikkelkansen

Uitbreidingsmogelijkheden

Naast de uitbreidingsmogelijkheden op Oosttangent en met De Schroef, heeft OML in de toekomst ook nog mogelijkheden om het bestaande bedrijventerrein De Hanze met 5,9 ha uit te breiden. OML heeft het grootste deel van de gronden in bezit. Bestemmingsplan technisch hebben deze gronden al de status van bedrijventerrein. In 2020 zal OML bekijken op welk moment de uitbreiding op de meest geschikte wijze voor Roermond en regio ingezet kan worden.

OML is met de gemeente Roermond in overleg over de herontwikkeling van de locatie van het Broekhin college op Reubenberg. Met deze ontwikkeling kan circa 1,2 ha aan de voorraad van OML worden toegevoegd.

OML heeft in 2019 een due diligence onderzoek uitgevoerd naar een mogelijke uitbreiding van de gronden op Zevenellen met een deel van de eigendommen van Attero. De ontwikkelingen rond de PAS hebben de directie vorig jaar genoodzaakt ook op dit dossier pas op de plaats te maken.

Nieuwe ontwikkelkansen

In 2018 is OML gestart met het opstellen van een kansenscan om daarmee inzichtelijk te maken waar in Midden-Limburg grootschalige bedrijventerreinen aangelegd zouden kunnen worden. In 2019 is in overleg met de aandeelhoudende gemeenten de kansenscan nader onderzocht en in een breder perspectief bekeken. De impact van de mogelijk nieuwe ontwikkelingen voor OML en de regio zijn gedurende het jaar in kaart gebracht en meermaals met de gemeenten besproken. De directie verwacht in 2020 met de aandeelhouders tot overeenstemming te komen over noodzaak, wenselijkheid, prioritering en wijze van de uitvoering van deze projecten.

RUIMTELIJK ECONOMISCHE ADVISERING (REA) en overige dienstverlening

Algemeen

Met alle gemeenten met uitzondering van Roermond is met ingang van 1 januari 2019 gestopt met het werken middels dienstverleningsovereenkomsten (DVO's). Met Roermond is in 2019 nog op basis van de bestaande DVO met OML gewerkt.

In zijn algemeenheid heeft OML in het verslagjaar diverse werkzaamheden op het gebied van regionale dienstverlening/economische opdrachten en accountmanagement uitgevoerd. Tevens zijn bedrijfsontwikkelgesprekken (BOG's) gevoerd.

Per gemeente

Echt-Susteren

- In het verslagjaar heeft OML een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar een mogelijke uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein in Echt-Susteren.
- In 2020 zal duidelijk worden welke rol OML hierin daadwerkelijk zal vervullen.

Leudal

- In 2018 heeft OML een plan van aanpak Toekomstperspectief Bedrijventerrein Ittervoort opgesteld. In 2019 heeft OML in opdracht uitvoering gegeven aan het plan van aanpak. Hierbij is in eerste instantie een SWOT-analyse opgesteld en na marktconsultatie een aantal projecten in kaart gebracht die een gezond toekomstperspectief bieden voor Ittervoort.
- In 2020 zal in overleg met de ondernemers en gemeente Leudal bekeken worden welke rol OML in de uitvoering van de projecten zal hebben.

Maasgouw

- Met de gemeente Maasgouw is in december 2019 een overeenkomst gesloten voor het projectmanagement van de herstructurering van de Nautische Boulevard. De consultant gebiedsontwikkeling verzorgt in dit kader het projectmanagement.

Roerdalen

- In 2019 hebben geen specifieke activiteiten voor Roerdalen plaats gevonden.

Roermond

- In het verslagjaar zijn de ontwikkelingsplannen voor de bedrijventerreinen Willem-Alexander en Roerstreek opgeleverd. Gemeente Roermond is met de stakeholders (o.a. de ondernemers, BIZ'en, Keyport en OML) in overleg hoe de plannen in uitvoering gebracht kunnen worden.
- Er wordt met de gemeente Roermond concreet onderzocht welke rol OML kan hebben in een mogelijke herstructurering op Willem-Alexander.
- OML heeft in 2019 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar een mogelijke herontwikkeling van een locatie op Reubenberg te Swalmen. De directie verwacht in 2020 met de gemeente Roermond overeenstemming over de herontwikkeling van de locatie.
- OML heeft in 2019 28 bedrijfsontwikkelgesprekken gevoerd namens de gemeente Roermond.

ORGANISATORISCHE ONTWIKKELINGEN

Formatie en personeel

Einde verslagjaar hadden binnen OML 2 medewerkers een aanstelling voor onbepaalde tijd en had 1 medewerker een aanstelling voor bepaalde tijd. Daarnaast was 1 medewerkster tot eind 2019 op payroll-basis werkzaam binnen OML. De betreffende medewerkster heeft per 1 januari 2020 een arbeidscontract voor onbepaalde tijd gekregen. In 2019 is gebruik gemaakt van de flexibele schil rond OML voor de parttime invulling van secretariële, civieltechnische en financieel-technische ondersteuning binnen OML. Per 31 december 2019 werd de directiefunctie op interim basis ingevuld.

Op 1 januari 2020 is de Wet normalisering rechtspositie (Wnra) in werking getreden. Vanaf dat moment zijn alle regels voor de arbeidsrelatie van (onder andere) gemeenteambtenaren overgegaan van de Ambtenarenwet naar het Burgerlijk Wetboek (BW). In de plaats van de op de Ambtenarenwet gebaseerde CAR-UWO is er een op het BW gebaseerde CAO Gemeenten. De Wnra heeft voor OML als bijkomend gevolg dat de medewerkers niet meer onder de Ambtenarenwet vallen. De medewerkers hebben dus geen ambtenarenstatus meer en kunnen vanaf 1 januari 2020 geen beroep meer doen op een CAO Gemeenten.

Vooruitlopend hierop heeft OML in juni 2019 de statuten op het onderdeel "Personeel" gewijzigd. In opdracht van de directie van OML is in 2019 een personeelshandboek OML opgesteld waarin de arbeidsvoorwaardenregeling van OML is opgenomen. Deze regeling is in juni 2019 door de RvC goedgekeurd en is van kracht bij nieuwe arbeidsovereenkomsten.

Per 1 januari 2020 doet zich de volgende situatie voor:

- De medewerker met een aanstelling voor bepaalde tijd is per 1 januari 2020 overgestapt naar de nieuwe arbeidsvoorwaardenregeling OML. De betreffende medewerker heeft per 1 februari 2020 een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd gekregen.
- De medewerker die tot en met eind 2019 op payroll basis bij OML werkzaam was, heeft per 1 januari 2020 een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd gekregen met de nieuwe arbeidsvoorwaardenregeling OML.
- De 2 medewerkers met een aanstelling voor onbepaalde tijd zijn niet overgestapt naar de nieuwe arbeidsvoorwaardenregeling. Voor hen gelden op 1 januari 2020 de arbeidsvoorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in Regeling Arbeidsvoorwaarden Gemeente Roermond (RAGR) die tot en met 31 december 2019 geldig was. Er is een traject opgestart met CAPRA om voor deze medewerkers een overgangsregeling te creëren.

In februari 2020 is de procedure voor de werving van een nieuwe directeur voor OML gestart. De verwachting is dat eind maart 2020 duidelijkheid zal bestaan wie de directiefunctie zal gaan invullen.

Tegelijkertijd is in februari 2020 ook de sollicitatieprocedure voor een lid van de Raad van Commissarissen gestart. Ook hiervan wordt verwacht dat eind maart duidelijkheid zal bestaan wie deze functie gaat invullen.

RISICOPARAGRAAF 2019

Algemeen

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van mogelijke risico's in de bedrijfsvoering van OML en maatregelen die zijn genomen om een redelijke mate van zekerheid te bereiken dat risico's worden beheerst. Bij het geheel van maatregelen moet in acht genomen worden dat deze geënt zijn op een kleine organisatie met een platte structuur zonder hiërarchische tussenlagen. Daarnaast is van belang om op te merken dat de status van de aandeelhouders als publiekrechtelijke lichamen en hun onderlinge relatie in de regio, een bijzondere factor van betekenis kan zijn voor de gehele bedrijfsvoering van de onderneming.

Mogelijke gevolgen maatregelen Corona virus

Tijdens het opmaken van de jaarrekening 2019 is de wereld in de ban van het coronavirus. Overheden hebben vergaande maatregelen genomen (en nemen deze nog steeds) om de uitbraak van het virus zoveel mogelijk in te dammen. De economische gevolgen van deze maatregelen zijn (nog) niet te overzien. Dit geldt ook voor mogelijke gevolgen voor OML. Immers, één van de kerntaken van OML is de uitgifte van bedrijventerreinen voor de huisvesting van ondernemers. OML verwacht voor 2020 een terugval in de vraag naar bedrijfskavels, met als gevolg een negatieve

impact op het financiële resultaat over het jaar 2020. Een ander gevolg is een verwachte terugval van de instroom van liquiditeiten. OML heeft voldoende kredietruimte om aan haar verplichtingen te kunnen blijven voldoen, zonder in liquiditeitsproblemen te geraken. De gevolgen van de maatregelen tegen het coronavirus voor de middellange- en lange termijn is voor de directie op moment van opmaak van de jaarrekening niet in te schatten.

Risico's bedrijfsvoering strategisch niveau

Vanuit de bedrijfsvoering is strategisch gezien het grootste risico dat de beschikbare voorraad kavels opdroogt en er geen nieuwe bedrijventerreinen meer ontwikkeld kunnen worden. Vanuit dit perspectief zou OML haar verkopen zo veel mogelijk moeten temporiseren. Het voortbestaan van de organisatie is echter niet een doel op zich van OML. OML zal dan ook actief op zoek moeten gaan naar nieuwe ontwikkelkansen en zich de komende jaren moeten gaan richten op herontwikkeling en herstructurering van locaties en (delen van) bedrijventerreinen. Dit lijken echter activiteiten die - zeker op korte termijn - financieel gezien risicovol en naar verwachting weinig winstgevend, maar wellicht ook verlieslatend, zullen zijn. De directie is van mening dat het rendement van deze activiteiten op middellange termijn zal gaan verbeteren. Schaarste aan nieuwe bedrijfskavels doet de waarde van bestaande bedrijfskavels over het algemeen toenemen.

In het Ondernemingsplan 2018-2022 is aan OML ruimte gegeven om nieuwe activiteiten te ontplooiën zoals 1) ruimtelijk-economische advisering aan overheden en de markt; 2) revitalisering van verouderde terreinen/strategische verwervingen en 3) naast sales ook acquisitie van bedrijven richting Midden-Limburg. In 2019 heeft OML het ondernemingsplan geactualiseerd. In december van het jaar is het geactualiseerde ondernemingsplan OML vastgesteld.

Risico's bedrijfsvoering tactisch niveau

Grondvoorraad

Eind 2018 beschikt OML nog over 27,7 ha gronden die direct uitgeefbaar zijn. Hiervan is 17,4 ha op een of andere manier gereserveerd voor potentiële afnemers. Per saldo beschikt OML op 1/1/2019 dan ook over 10,3 ha vrij uitgeefbare bedrijfskavels. Het is daarom zaak dat OML in 2020 Zevenellen bouwrijp maakt en op andere terreinen de voorbereidingen gaat treffen om de voorraad direct uitgeefbare gronden op korte termijn uit te breiden.

Andere uitgiftedvormen dan verkoop

Het standaard verdienmodel van OML is bedrijventerreinen te ontwikkelen om vervolgens kavels te verkopen. Bij verkoop van een kavel is het risico voor OML beperkt: het eigendom gaat over nadat de koopsom bij de notaris is overgemaakt (geen debiteurenrisico) en OML ondervindt geen directe (negatieve) gevolgen van de bedrijfsvoering dan wel het handelen van degene die de grond heeft gekocht. Daarnaast is in het verleden sporadisch grond voor 20 jaar en langer uitgegeven in erfpacht en dan voornamelijk voor de exploitatie van een tankstation door derden (gerenommeerde bedrijven). In het kader van nieuwe ontwikkelingen, maar ook als gevolg van vragen uit de markt, kan het zijn dat OML meer gronden structureel in erfpacht gaat uitgeven (denk hierbij bijvoorbeeld aan gronden met vliegias op Zevenellen). De gronden blijven hierbij in eigendom van OML en dienen normaliter aan het einde van de looptijd in oorspronkelijke staat te worden terug geleverd. Deze vorm van uitgifte heeft een ander risicoprofiel: er is nu sprake van een debiteurenrisico en het risico dat OML de rekening moet betalen om de grond weer in de oorspronkelijke staat te krijgen (bijv. sloop bestaande opstallen, eventuele saneringen). OML heeft onderzoek gedaan hoe een en ander juridisch en procedureel geregeld kan worden.

Consequenties uitspraak Raad van State in het kader van de PAS (Programma Aanpak Stikstof)

De rechtelijke uitspraak in het kader van de PAS heeft consequenties voor ontwikkelmogelijkheden en uitgiftemogelijkheden van de bedrijventerreinen. De uitspraak heeft al geleid tot het in de tijd verschuiven van verkooptransacties, wat een negatieve invloed heeft op de liquiditeitspositie van OML.

Daarnaast bestaat er onzekerheid omtrent eventuele maatregelen die genomen moeten worden om toch tot uitgifte van bedrijfskavels en nieuwe ontwikkelingen over te gaan. De stikstofproblematiek kent namelijk 3 aspecten, te weten:

- risico bij bouwrijp maak werkzaamheden van de terreinen.
- risico bij bouwactiviteiten van de ondernemers ter realisatie van de gebouwen en opstallen.
- risico in de bedrijfsvoering van de ondernemers.

OML heeft begin 2020 een assessment gedaan van de ontwikkelrisico's van haar onderhanden projecten en de uitgifterisico's van haar gereed product. Hierbij heeft OML ingeschat welke maatregelen ter beschikking staan om deze risico's te beheersen en wat de financiële consequenties hiervan voor OML zullen zijn. De maatregelen hebben betrekking op andere doelgroep keuze (zonder stikstofuitstoot), herverkaveling grotere kavels, extra kosten als gevolg van het bouwrijp maken van de terreinen. De uitkomst van de assessment is dat eventuele financiële consequenties binnen de

lopende projecten opgevangen kunnen worden en dat er ook voldoende marge op de voorraden gereed product is om de consequenties op te kunnen vangen.

Financieringsmogelijkheden nieuwe ontwikkelkansen

Zoals eerder gemeld heeft de kansenscan bedrijventerreinen nieuwe ontwikkelkansen opgeleverd voor OML. Momenteel wordt met de aandeelhoudende gemeenten bekeken welke kansen wanneer opgepakt kunnen worden. Naast risicobeoordeling spelen hierbij de financieringsmogelijkheden van OML een belangrijke rol. Immers, OML kan op basis van haar eigen vermogen en de huidige afspraken met de BNG tot circa € 20 - € 21 miljoen autonoom financieren. Mocht OML meer willen financieren dan is versterking van het eigen c.q. risicodragend vermogen nodig. Een andere optie is dat de aandeelhouders aanvullende borgtochten en zekerheden stellen richting onder andere de BNG.

Daar de aandeelhouders in 2019 te kennen hebben gegeven geen aanvullende kapitaalstortingen te willen doen en geen aanvullende zekerheden te willen afgeven, ligt er voor OML een duidelijke financieringsuitdaging. De directie heeft in 2019 een aantal mogelijkheden in kaart gebracht. Deze mogelijkheden zullen in 2020 nader worden uitgewerkt, waarbij voor iedere project en mogelijkheid de risico's voor de aandeelhouders in kaart gebracht zullen worden.

Risico's bedrijfsvoering operationeel niveau

Planning & control

In aard, omvang en tijd uitstippelen van bedrijfsactiviteiten, het monitoren van die activiteiten en het tijdig sturen ervan al naar gelang de omstandigheden, wordt aangeduid met planning en control en is een gangbare strategie om risico's te beheersen. Ten behoeve van planning en control verschijnen periodiek de volgende rapporten:

Ondernemingsplan, jaarplan, jaarverslag en jaarrekening, kwartaalrapportages, projectplannen met revisierapporten op kwartaalbasis en tot slot een maandelijks liquiditeitsoverzicht.

Standaardisatie van processen

In het algemeen kan gesteld worden dat de standaardisatie van bedrijfsprocessen niet alleen tot efficiencyverbetering maar ook tot risicoreductie leidt. OML heeft de afgelopen jaren diverse modellen gebouwd die door meerdere medewerkers gebruikt kunnen worden. In 2020 gaat OML voor wat betreft de grondexploitaties werken met ReaForce. Een commercieel programma dat binnen de vastgoedmarkt door vele professionele partijen wordt gebruikt ter bewaking en sturing van de activiteiten binnen hun vastgoedportefeuille.

Informatievoorziening

Beschikbaarheid en betrouwbaarheid van relevante gegevens voor bedrijfsprocessen is van groot belang voor risicobeheersing. OML heeft in 2018 met een nieuwe ICT-dienstverlener een service level agreement afgesloten voor het beheer, onderhoud en de beveiliging van de computers en data. Van databestanden wordt dagelijks automatisch een back-up gemaakt en elders opgeslagen. Elke werkplek heeft een toegangsbeveiliging en is geautoriseerd voor bepaalde bestanden. De externe verbindingen zijn beveiligd tegen virussen.

Financiën

Voor het aangaan van verplichtingen, respectievelijk het doen van betalingen, gelden protocollen, die gebaseerd zijn op principes van een adequate administratieve organisatie. Deze worden jaarlijks door de accountant beoordeeld.

Liquiditeit op korte en lange termijn

Zoals ieder bedrijf is beheersing van de liquiditeitspositie op korte, middellange en lange termijn van evident belang voor het voortbestaan: “cash is king”. Zeker voor een bedrijf als OML dat voor 90% en meer afhankelijk is van de inkomsten die gegeneerd worden uit de verkoop van bedrijventerreinen en ander onroerend goed. OML zal moeten blijven verkopen om, naast benodigde investeringen in bouwrijp maken, voldoende middelen te genereren voor de betaling van de rentelast en de vennootschappelijke lasten. OML dient dit uiteraard binnen het financieringskader van de BNG te doen, rekening houdend met een maximale loan-to-value ratio van 55% en een minimale solvabiliteitseis van 40%. Bovendien wordt van elke verkoop 55% van de gelden gebruikt om leningen af te lossen en de kredietfaciliteit in te perken. Om de liquiditeitspositie op korte termijn te monitoren wordt gewerkt met maandelijkse en kwartaalprognoses, waarbij vooral gekeken wordt naar de kortlopende verplichtingen en ontvangsten. Op middellange termijn wordt gewerkt met jaarprognoses en voor de langere termijn wordt gewerkt met cashflow prognoses op basis van de projectplannen en de verplichtingen die OML gedurende minimaal 4 jaren heeft.

OML is in 2019, ondanks uitgestelde verkooptransacties, blijven voldoen aan de aflossingsverplichtingen ten aanzien van de achtergestelde lening van de provincie Limburg. Het gevolg is dat OML per 1/1/2019 nog circa € 3,5 miljoen vrij ter beschikking heeft binnen de huidige financieringsovereenkomst met de BNG. Gelet op de verwachte investeringen in 2020 op Zevenellen en rekening houdend met de verwachte verkopen in het jaar, bestaat het risico dat OML een tijdelijk liquiditeitstekort krijgt. De directie is inmiddels in overleg met de BNG over een tijdelijke uitbreiding van de financieringsovereenkomst en verwacht van de BNG een positief besluit hierover.

Waarde onderhanden projecten, gereed product en overig onroerend goed

Op het gebied van de bedrijventerreinontwikkeling heeft OML, als uitvoeringsorganisatie van de aandeelhoudende gemeenten, alleen gronden verworven binnen de gebieden waar van overheidswege voorzien werd in nieuwe bedrijventerreinen. Hierdoor heeft OML dan ook geen 'last' van speculatieve grondposities die niet meer tot ontwikkeling kunnen komen en afgewaardeerd zouden moeten worden. Bovendien heeft de wijze waarop OML de investeringen in de projecten zoveel mogelijk matcht met de verkopen binnen het gebied, het feit dat het gros van de gronden (exclusief BPML) reeds vele jaren geleden zijn verworven tegen toen nog redelijke verwervingsprijzen en het feit dat OML voorzichtig is in het tussentijds winst nemen op de projecten, er toe geleid dat de huidige boekwaarde van de onderhanden projecten en voorraad gereed product nog voldoende beneden de marktwaarde zijn gebleven om geen afwaardering te hoeven doen. Medio 2017 heeft conform voorwaarden van de financieringsovereenkomst, een hertaxatie plaatsgevonden van de terreinen in bezit van OML. Uit de hertaxatie is gebleken dat de getaxeerde waarde van de gronden de boekwaarde van de gronden overtreft.

Personeel

De organisatie van OML is lean en mean en bestaat uit een aantal kernfuncties. De functies binnen gebiedsontwikkeling en marketing & sales zijn inmiddels fulltime voor onbepaalde tijd ingevuld. De controllerfunctie wordt voor het jaar 2020 voor een jaar via een payroll-constructie parttime ingevuld. De financieel medewerker van OML is voor onbepaalde tijd op basis van een vast contract ingevuld. Rest nog de functie van directeur: deze wordt in april 2020 ingevuld. Hiermee komt de organisatie op volle bezetting, bestaande uit een team dat grotendeels inmiddels meer dan 1 jaar met elkaar samen werkt.

Als gevolg van de invoering van de WnrA, heeft het personeel van OML per 1 januari 2020 niet meer de ambtenarenstatus. Dit betekent dat OML geen eigen risicodrager meer is in het kader van de WW en de regels volgens de CAR-UWO bij onder andere ontslag niet meer gelden.

Concrete risicogevalen

In voorgaande jaren zijn de volgende concrete risicogevalen benoemd:

- Naftaleiding BPML.
Saneringswerkzaamheden als gevolg van lekkage Nafta Leiding zijn in 2019 geheel afgerond.
- Wing Groep inzake St. Odgerusstraat 3 te Roermond is in 2018 afgerond, doordat de Wing Groep de grond heeft overgenomen.
- Zevenellen locatie tanks.
De tanks zijn in 2018 gesloopt. De ondernemer die de tanks had willen huren heeft in 2019 geen juridische procedure gestart richting OML.
- Kantoorgebouw Godswerderstraat 2a/b Roermond.
In december heeft een schikking plaats gehad.

Ultimo 2019 zijn er geen concrete risicogevalen meer bekend.

SAMENVATTING VAN BEVINDINGEN

ACCOUNTANTSCONTROLE

De jaarrekening 2019 van Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg B.V. is gecontroleerd door de externe accountant van de onderneming. Bij deze jaarrekening is een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De accountant heeft een rapportage uitgebracht aan de directie en de Raad van Commissarissen. In deze rapportage worden de aandachtsgebieden, de uitgevoerde werkzaamheden en de conclusies van de controle beschreven. De kernpunten uit deze rapportage kunnen als volgt worden samengevat:

- Het risico op “management override” onderkennen wij bij OML ten aanzien van het verantwoorden van verkopen 2020 in boekjaar 2019. Op basis van de controlewerkzaamheden zijn er geen bevindingen geconstateerd ten aanzien van management override. Dit is de mogelijkheid dat het management de financiële positie en resultaten anders voorspiegelt dan daadwerkelijk gerealiseerd is.
- Het verslagjaar 2019 is afgesloten met een negatief resultaat van € 91.442. Dit resultaat is het gevolg van de significant lagere omzet ten opzichte van 2018.
- Wij hebben het risico onderkend dat de kans aanwezig is dat de waardering van de onderhanden projecten en voorraad gereed product te hoog is. Een te hoge waardering ontstaat indien blijkt dat de (verwachte) kostprijs hoger is dan de (verwachte) verkoopprijs. Wij hebben op basis van onze werkzaamheden geen indicaties dat de net realizable value lager is dan de waardering van de onderhanden projecten en voorraad gereed product (op basis van kostprijs).
- De belangrijkste schattingsposten binnen de diverse jaarrekeningposten van OML betreffen de waardering van de onderhanden projecten en voorraad gereed product. Het management is verantwoordelijk voor het maken van schattingen bij het opmaken van de jaarrekening. Wij kunnen instemmen met de door het management gemaakte inschattingen en waarderingsgrondslagen.
- De jaarrekening is opgesteld op basis van een continuïteitsveronderstelling. Op basis van het kredietarrangement met de BNG, in combinatie met de gerealiseerde verkooptransacties gedurende 2019, achten wij het hanteren van deze veronderstelling gepast in het kader van het opmaken van de jaarrekening 2019.
- **Paragraaf ter benadrukking**
Op basis van het NBA Alert (NBA Alert 42, maart 2020), dat gepubliceerd is ten aanzien van het effect van corona op de jaarverslaggeving en de controlewerkzaamheden, heeft EY nadere procedures ingericht en een benadrukkingsparagraaf in de controleverklaring opgenomen waarin verwezen wordt naar de toelichtingen die zijn opgenomen in de jaarrekening.

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

1e lid van de Raad van Commissarissen (Voorzitter)

Naam	: drs. L.J. Urlings
Geslacht	: man
Leeftijd	: 67
Nationaliteit	: Nederlandse
Tijdstip 1 ^e benoeming	: 4 juli 2012
Tijdstip 2 ^e benoeming	: 22 juni 2016
Lopende termijn	: 4 juli 2020
Beroep	: Consultant-adviseur MKB/midcorp-bedrijven/familiebedrijven
Hoofdfunctie	: Financial Services
Nevenfuncties	: Diverse commissariaten in publieke sector waaronder SOML

De commissaris is onafhankelijk in de zin van artikel 3.14 en 3.15 van de Governance Code.

2e lid van de Raad van Commissarissen (vice voorzitter)

Naam	: drs. M. Mulder Msc
Geslacht	: vrouw
Leeftijd	: 51
Nationaliteit	: Nederlandse
Tijdstip 1 ^e benoeming	: 1 april 2018
Lopende termijn	: 31 maart 2022
Beroep	: Burgemeester
Hoofdfunctie	: Burgemeester gemeente Goes
Nevenfuncties	: Lid Raad van Toezicht stichting PSW, penningmeester LCGW

De commissaris is onafhankelijk in de zin van artikel 3.14 en 3.15 van de Governance Code.

3e Lid van de Raad van Commissarissen

Naam : drs. J.H.R. Huppertz
Geslacht : man
Leeftijd : 50
Nationaliteit : Nederlandse
Tijdstip 1^e benoeming : 1 april 2018
Lopende termijn : 31 maart 2022
Beroep : Directeur
Hoofdfunctie : Directeur/bestuurder GaiaZOO
Nevenfuncties : bestuurder Nederlandse Vereniging Dierentuinen,
lid Council European Association Zoo and Aquaria (EAZA)

De commissaris is onafhankelijk in de zin van artikel 3.14 en 3.15 van de Governance Code.

Geconsolideerde
Jaarrekening
Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV
31-12-2019

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (voor resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa (1)	16.650	17.833
Materiële vaste activa (2)		
Inventarissen	17.856	22.074
Vastgoedbeleggingen (3)		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	1.575.939	1.635.939
Financiële vaste activa (4)		
Deelneming HML BV	1.288.894	1.288.894
VLOTTENDE ACTIVA		
Onderhanden projecten (5)	8.644.155	7.128.439
Vorraad gereed product (6)	17.542.753	17.118.235
Overige voorraad onroerend goed (7)	193.986	193.986
Vorderingen (8)		
Debiteuren	66.478	534.260
Overlopende activa	12.917	998.344
Overige vorderingen	0	6.770
	<u>79.395</u>	<u>1.539.374</u>
Liquide middelen (9)	0	0
	<u>26.460.289</u>	<u>25.980.034</u>
TOTAAL	29.359.628	28.944.774

PASSIEF	31-12-2019	31-12-2018
GROEPSVERMOGEN (10)	16.860.168	16.951.610
VOORZIENINGEN (11)	75.000	272.500
LANGLOPENDE SCHULDEN (12)		
Kasgeldlening	10.000.000	5.500.000
KORTLOPENDE SCHULDEN (13)		
Crediteuren	147.107	640.308
Schulden aan kredietinstellingen	1.060.437	1.231.555
Kortlopend deel achtergestelde lening provincie	0	3.000.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	93.849	162.788
Schulden ter zake van pensioenen	10.335	6.524
Overlopende passiva	1.077.530	1.172.054
Overige schulden	35.202	7.435
	2.424.460	6.220.664
TOTAAL	29.359.628	28.944.774

1.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
NETTO-OMZET		
Netto omzet onderhanden projecten, gereed product en overig onroerend goed	784.986	2.787.017
Netto omzet verkoop Bedrijfsgebouw	0	338.166
Boekwinst verkoop (parkeer)terreinen	39.971	0
Huur/erfpacht opbrengsten	167.350	157.748
Dienstverlening	32.689	120.125
Overig	0	0
	<u>1.024.996</u>	<u>3.403.056</u>
Mutatie gereed product en onderhanden projecten	1.940.233	-1.050.774
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN (14)	<u>2.965.229</u>	<u>2.352.282</u>
BEDRIJFSLASTEN		
Kosten grond- en hulpstoffen	725.000	0
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	1.298.611	649.157
Kosten beheer en verkoop voorraad gereed product	23.291	132.960
Lonen en salarissen (15)	249.006	236.593
Sociale lasten en pensioenlasten (16)	70.637	56.489
Afschrijvingen (17)	15.141	26.214
Voorziening contractuele verplichtingen	-97.500	0
Overige bedrijfskosten (18)	551.404	623.616
	<u>2.835.590</u>	<u>1.725.029</u>
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	<u>2.835.590</u>	<u>1.725.029</u>
BEDRIJFSRESULTAAT	129.639	627.253
Rentelasten en soortgelijke kosten (19)	-221.081	-366.965
	<u>-221.081</u>	<u>-366.965</u>
UITKOMST FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-221.081	-366.965
	<u>-221.081</u>	<u>-366.965</u>
RESULTAAT UIT BEDRIJFSUITOEFENING	-91.442	260.288
Aandeel resultaat in deelnemingen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-91.442	260.288
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-91.442	260.288

1.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat uit bedrijfsuitoefening	-91.442	260.288
Afschrijvingen materiële vaste activa eigen gebruik	7.852	21.958
Afschrijvingen immateriële vaste activa	7.289	4.256
Afdracht VPB REO CWI BV 2016	0	-155
Mutatie voorzieningen	-197.500	-336.000
	<u>-182.359</u>	<u>-309.941</u>
Veranderingen in werkkapitaal		
Mutatie vorderingen	1.459.979	-1.317.548
Mutatie onderhanden projecten, gereed product en voorraad onroerend goed	-1.940.234	1.079.894
Mutatie kortlopende schulden	-3.796.204	-2.323.636
	<u>-4.276.459</u>	<u>-2.561.290</u>
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	<u>-4.550.260</u>	<u>-2.610.943</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële vaste activa	-6.106	-9.481
investerings in materiële vaste activa en inventarissen	-3.634	-23.912
Desinvesteringen in materiële vaste activa	0	144.336
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	60.000	0
	<u>50.260</u>	<u>110.943</u>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	<u>50.260</u>	<u>110.943</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie kasgeldleningen	4.500.000	5.500.000
Mutatie achtergestelde lening Provincie Limburg	0	-3.000.000
	<u>4.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	<u>4.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31 december voorafgaand boekjaar	0	0
Mutaties in verslagjaar	0	0
Stand 31 december verslagjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

1.4 GRONDSLAGEN ALGEMEEN

Algemeen

De vennootschap heeft zowel de vennootschappelijke jaarrekening als de geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op **23 maart 2020**.

Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV is statutair gevestigd te Roermond aan boven de Wolfskuil 3D4, 6049 LX Roermond/Herten en heeft als belangrijkste taken advisering bij ruimtelijk-economische vraagstukken, locatie & gebiedsontwikkeling, acquisitie en sales en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV is ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 13040560.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

In de consolidatie zijn betrokken Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg B.V. en haar groepsmaatschappijen. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap omvat mede de jaarrekening van:

- REO CWI B.V. Gevestigd te Roermond	100%
- OML Zevenellen B.V. Gevestigd te Roermond	100%
- OML Vastgoed B.V. Gevestigd te Roermond	100%
- OML Bedrijventerrein B.V. Gevestigd te Roermond	100%

Bij de consolidatie zijn de onderlinge financiële verhoudingen alsmede de onderlinge leveringen van goederen en diensten geëlimineerd.

Valuta omrekening

De jaarrekening luidt in euro's, hetgeen de functionele en presentatievaluta van de groep is. Een transactie in vreemde valuta wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de functionele valutakoers op transactiedatum. Monetair balansposten in vreemde valuta worden omgerekend tegen de functionele valutakoers op de balansdatum. Niet-monetaire balansposten in vreemde valuta, die zijn gewaardeerd op historische kosten, worden omgerekend tegen de functionele valutakoers op transactiedatum.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Onderscheid tussen vlottende en vaste activa en tussen kortlopende en langlopende schulden

Activa en schulden worden als vlottend (kortlopend) gerubriceerd als ze naar verwachting binnen 12 maanden na balansdatum worden gerealiseerd of afgewikkeld.

1.5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Oordelen en schattingen

Voor het opstellen van de jaarrekening moeten schattingen en beoordelingen worden gemaakt die consequenties hebben voor de gerapporteerde bedragen voor activa en verplichtingen, inkomsten en uitgaven en de daaraan gerelateerde rapportage van niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen op de datum van de jaarrekening. De grondslagen die, naar het oordeel van de directie, het belangrijkst zijn voor de rapportage van de financiële toestand en de resultaten van activiteiten, worden besproken in de betreffende toelichtingen. Hetzelfde geldt voor de onderwerpen waarbij de directie beoordelingen en inschattingen moet maken over zaken die intrinsiek onzeker zijn. De directie tekent daarbij aan dat toekomstige gebeurtenissen vaak afwijken van de voorspellingen en dat schattingen regelmatig moeten worden bijgesteld.

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de vennootschap; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen danwel de lagere realiseerbare waarde (hier de hoogste van de bedrijfswaarde en opbrengstwaarde). Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 5 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 5 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een impairment test worden uitgevoerd.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa in eigen gebruik worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Het afschrijven van materiële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 25 jaar.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardevermeerdering te realiseren en niet dienen voor eigen gebruik. De eerste waardering van een vastgoedbelegging geschiedt tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Het afschrijven van vastgoedbeleggingen geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 33 jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin de vennootschap invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de vennootschap in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Onderhanden projecten

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat ('percentage of completion'-methode).

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectuitgaven, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten.

Aan de onderhanden projecten wordt interest toegerekend welke gelijk is aan de rentelasten van de externe financieringen.

Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Tevens worden de gedeclareerde termijnen in mindering gebracht op de post onderhanden projecten.

Voorraad gereed product

De voorraad gereed product wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs danwel de lagere opbrengstwaarde. Voor de bepaling van de opbrengstwaarde wordt jaarlijks een markttoets gedaan van de verkoopprijzen van in de regio aanwezige bedrijventerreinen.

Overige voorraad onroerend goed

De overige voorraad onroerend goed wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde wordt bepaald door gesloten overeenkomsten, dan wel op basis van een residuale grondwaardeberekening of huurwaardeberekening hetgeen via makelaars in de markt wordt getoetst.

Vorderingen

Vorderingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, die in het algemeen overeenkomt met de nominale waarde verminderd met een waardecorrectie in verband met oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen betreffen kasmiddelen en banktegoeden bij banken. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen worden initieel verantwoord tegen kostprijs, zijnde de reële waarde van de ontvangen bedragen na aftrek van transactiekosten. Vervolgens worden opgenomen leningen verwerkt tegen de geamortiseerde kostprijs met toepassing van de effectieve-rentemethode. De geamortiseerde kostprijs wordt berekend door rekening te houden met eventuele disagio of agio. De rentelasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben en verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Pensioenen

OML's pensioenregeling kwalificeert als een toegezegd-pensioenregeling. De pensioenregeling is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. Aan de hand van de beschikbare informatie van het bedrijfstakpensioenfonds is het vormen van een additionele voorziening per balansdatum, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie, niet nodig geacht.

Kortlopende schulden

Handelscrediteuren en overige kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die in het algemeen overeenkomt met de nominale waarde.

Overig

Voor zover niet anders vermeld vindt waardering plaats op basis van historische kosten. Opgenomen bedragen stellen nominale waarden voor.

1.6 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Netto omzet

Onder netto omzet zijn opgenomen de opbrengsten van de verkopen van kavels bedrijventerreinen, overige opbrengsten op de onderhanden projecten (tijdelijke huuropbrengsten, pachtopbrengsten etc), de huuropbrengsten uit de exploitatie van gebouwen, de gedeclareerde uren dienstverlening aan gemeenten en de pachtopbrengsten van overige gronden.

Mutatie onderhanden projecten

Dit betreft het saldo van de opbrengsten en investeringen in het kalenderjaar ten aanzien van de onderhanden projecten.

Kosten grond- en hulpstoffen

Onder de kosten grond- en hulpstoffen zijn opgenomen de verwervingskosten en bijkomende kosten in verband met aankoop van gronden. De opbrengst van gronden die worden afgestoten aan derden omdat zij buiten het plangebied van het te ontwikkelen bedrijventerrein vallen, worden op deze post in mindering gebracht.

Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

Onder de kosten uitbesteed werk en andere externe kosten vallen alle kosten die in rekening worden gebracht door derden in verband met de ontwikkeling van bedrijventerreinen, variërend van advieskosten tot bouwrijpmaakkosten alsook afdrachten aan gemeenten en andere publieke instellingen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de geschatte levensduur; zonodig wordt met restwaarden rekening gehouden. Over in het boekjaar gedane investeringen wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

Winstneming

De winst op werken wordt genomen naar rato van verkochte m² bedrijventerreinen in relatie tot de totaal uitgeefbare m² bedrijventerreinen. De aldus berekende winst wordt vervolgens gecorrigeerd met een risicopercentage dat gerelateerd is aan de verwachte resterende looptijd van het project.

Belastingen

Per 1 januari 2016 is OML belastingplichtig voor de heffing van de vennootschapsbelasting.

1.7 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

(1) Immateriële vaste activa

Deze post ontwikkelde zich gedurende 2019 als volgt:

	<u>31-12-2019</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	17.833
Bij: investeringen	6.106
Af: desinvesteringen	0
	<u>23.939</u>
Af: afschrijvingen	7.289
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>16.650</u>

(2) Materiële vaste activa

De post materiële vaste activa ontwikkelde zich gedurende 2019 als volgt:

	<u>Inventarissen</u>	<u>Totaal</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	22.074	22.074
Bij: investeringen	3.634	3.634
Af: desinvesteringen	0	0
	<u>25.708</u>	<u>25.708</u>
Af: afschrijvingen	7.852	7.852
Boekwaarde per 31 december 2019	17.856	17.856
<i>Cumulatieve afschrijvingen *)</i>	<i>9.690</i>	<i>9.690</i>

**) Dit betreft de cumulatieve afschrijvingen van de inventarissen die nog in gebruik zijn bij OML. De afschrijvingen op de inventarissen die in het boekjaar zijn gedesinvesteerd, zijn hierbij buiten beschouwing gebleven.*

(3) Vastgoedbeleggingen

De post vastgoedbeleggingen ontwikkelde zich gedurende 2019 als volgt:

	<u>Parkeerplaatsen Godsweerder- straat</u>	<u>Uitgegeven gronden in erfpacht</u>	<u>Totaal</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	60.000	1.575.939	1.635.939
Bij: investeringen	0	0	0
Af: desinvesteringen	-60.000	0	-60.000
	<u>0</u>	<u>1.575.939</u>	<u>1.575.939</u>
Af: afschrijvingen	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2019	0	1.575.939	1.575.939
<i>Cumulatieve afschrijvingen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

4) Financiële vaste activa

Het betreft de deelneming van OML Bedrijventerrein BV voor 50% in Herontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV.

De post ontwikkelde zich gedurende 2019 als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Boekwaarde begin periode	1.288.894	1.288.894
Resultaat lopend boekjaar	0	0
Boekwaarde ultimo periode	1.288.894	1.288.894

(5) Onderhanden projecten

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Oosttangent	4.113.941	4.001.827
- Zevenellen (herontwikkeling)	3.950.826	2.557.358
- Merum (De Schroof)	579.388	569.254
	8.644.155	7.128.439

(6) Voorraad gereed product

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Voorraad Merum	11.057.370	11.233.182
Voorraad BPML	4.942.110	4.717.944
Voorraad Windmolenbos	751.853	909.890
Voorraad Maasgouw	725.000	0
Voorraad Roerstreek Zuid	0	190.799
Compensatiegronden	66.420	66.420
	17.542.753	17.118.235

(7) Overige voorraad onroerend goed

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Boekwaarde begin periode	193.986	896.337
Bij: investeringen	0	0
Af: desinvesteringen	0	-702.351
Boekwaarde ultimo periode	193.986	193.986

(8) Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Debiteuren		
Deelnemende gemeente inzake dienstverlening	11.191	22.203
Overige debiteuren	55.287	512.057
	66.478	534.260

Overlopende activa

Vooruitbetaling verwerving lijnpad	0	877.250
Vorderingen op deelnemende gemeenten	0	113.550
Overige	12.917	7.544
	12.917	998.344

Overige vorderingen

Overige	0	6.770
	0	6.770

Totaal

	79.395	1.539.374
--	---------------	------------------

(9) Liquide middelen

Kas

Financiële instellingen

Totaal

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	0	0
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

De vennootschap heeft geen liquide middelen en maakt gebruik van een rekeningcourant faciliteit als onderdeel van het financieringsarrangement bij de BNG. De rekeningcourant is credit onder de kortlopende schulden gepresenteerd.

(10) GROEPSVERMOGEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Geplaatst aandelenkapitaal	1.665.000	1.665.000
Agioreserve	142.200	142.200
Wettelijke reserve	13.420	13.420
Algemene reserve	15.130.990	14.870.702
Resultaat lopend boekjaar	-91.442	260.288
Totaal	16.860.168	16.951.610

(11) VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Voorziening claims en juridische zaken	-	100.000
Voorziening verlieslatende contracten	75.000	172.500
Totaal	75.000	272.500

(12) LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Kasgeld leningen	10.000.000	5.500.000
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	10.000.000	5.500.000

De financieringsovereenkomst met de BNG is in januari 2018 door de directie van OML getekend.

OML beschikt vanaf 2018 over een maximale kredietfaciliteit van €14,5 miljoen, bestaande uit €12,5 miljoen kasgeldfaciliteit en €2 miljoen rekeningcourant faciliteit. De aandeelhouders hebben zich wederom gezamenlijk borg gesteld voor de rekeningcourantfaciliteit.

Ratio's inzake BNG financieringsovereenkomst		BNG eis	31-12-2019	31-12-2018
Solvabiliteit	minimaal	0,40	0,53	0,64
Loan to value	maximaal	0,55	0,42	0,26

Per 31/12/2019 voldoet OML aan de voorwaarde van een minimale solvabiliteitseis van 40%, zoals gesteld in artikel 1.5 Ratio('s) van de Financieringsovereenkomst tussen de Bank Nederlandse Gemeenten en OML Bedrijventerrein BV.

(13) KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Crediteuren	147.107	640.308
Schulden aan kredietinstellingen	1.060.437	1.231.555
Kortlopend deel Achtergestelde Lening Provincie Limburg	0	3.000.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	78.092	145.528
Loonheffing	12.975	12.922
Premies sociale verzekeringen	2.782	4.338
	93.849	162.788
Pensioenen	10.335	6.524
Overlopende passiva		
Nog te maken kosten opgeleverde werken Merum	506.493	537.177
Vooruitgefactureerde bedragen	367.908	103.185
Afdrachten bovenwijkse voorzieningen	35.595	93.090
Nog te maken kosten opgeleverd werk Windmolenbos	28.404	28.404
Nog te maken kosten opgeleverde werk BPML	15.000	5.425
Nog te maken kosten Lijnpad Kavel	2.420	0
Nog te maken overige kosten	113.860	61.621
Rente en bankkosten	3.973	4.266
Reservering vakantiegeld/vakantiedagen/herbezetting	3.877	4.152
Verplichtingen uit hoofde van reorganisatie overeenkomsten	0	330.885
Te verrekenen posten gelieerde gemeenten	0	3.534
Nog uit te keren lonen en salarissen	0	315
Overige	0	0
	1.077.530	1.172.054
Overige schulden		
Overige schulden	35.202	7.435
	35.202	7.435
Totaal	2.424.460	6.220.664

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen**Huurtermijn kantoor en leasetermijn printers**

De totale verplichting met betrekking tot het betalen van huur- en leasetermijnen bedraagt € 169.120.

Tegenover deze verplichting zijn geen zekerheden gesteld door Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV.

De samenstelling van verplichting is als volgt:

	Huur gebouw	Lease Printers	Totale lease Termijnen
Vervallend:			
binnen 1 jaar	42.000	3.320	45.320
tussen 1 en 5 jaar	115.500	8.300	123.800
	157.500	11.620	169.120

1.8 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

(14) BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Netto omzet onderhanden projecten, gereed product en overig onroerend goed		
Opbrengst verkoop kavels bedrijventerreinen	734.057	2.028.056
Opbrengst verkoop overig onroerend goed	0	700.475
Overige opbrengsten uit gereed produkt	50.929	35.135
Overige opbrengsten uit onderhanden projecten	0	23.351
	784.986	2.787.017
Netto opbrengst verkoop kantoorgebouw	0	338.166
Boekwinst verkoop (parkeer)terreinen	39.971	0
Opbrengst gronden in erfpacht gegeven	167.350	157.748
Overige opbrengsten	0	0
	167.350	157.748
Dienstverlening aan gemeenten	32.689	120.125
Dienstverlening aan derden	0	0
	1.024.996	3.403.056
NETTO OMZET		
Mutatie gereed product en onderhanden werken	1.940.233	-1.050.774
	2.965.229	2.352.282
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN		

(15) LONEN EN SALARISSEN

Salarissen	247.095	241.779
Kosten verplichtingen gewezen personeel	0	-5.114
Mutatie verplichtingen ivm vakantiegeld en -dagen	1.911	-72
	249.006	236.593

(16) SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

Sociale lasten	34.530	25.373
Pensioenlasten	36.107	31.116
	70.637	56.489

Ultimo 31 december 2019 waren bij de vennootschap 3 personeelsleden (2018: 3) in loondienst.
Gemiddeld waren in 2019 3,17 FTE in dienst.

(17) AFSCHRIJVINGEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Immateriële vaste activa	7.289	4.256
Materiële vaste activa		
- Gebouwen	-	16.444
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	7.852	5.514
Vastgoedbeleggingen		
- Gebouwen	0	0
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	0	0
	7.852	21.958
	15.141	26.214

(18) OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

	2019	2018
Diverse personeelskosten	383.532	395.525
Huisvestingskosten	43.978	31.908
Kantoorkosten	43.008	43.633
Verkoopkosten	12.856	38.535
Algemene kosten	128.030	114.015
Mutatie voorziening claims en juridische zaken	-60.000	0
	551.404	623.616

(19) RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rentelast achtergestelde lening Provincie Limburg	-90.582	-258.482
Rentelast kasgeldleningen en rekening courant BNG	-126.548	-72.922
Rentelast verwervingsverplichting kavel Koeweide Maasgouw	-	-29.000
Bankkosten	-3.951	-6.561
	-221.081	-366.965

1.9 OVERIGE TOELICHTINGEN OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Kasstroomoverzicht

Bij het opstellen van het kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een vergelijking van de eindbalans met de beginbalans. Vervolgens worden die mutaties die niet tot een kasstroom hebben geleid, zoals afschrijvingen en dotaties/onttrekkingen van voorzieningen, geëlimineerd.

Garantievermogen

Het garantievermogen omvat:	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Eigen vermogen	16.860.168	16.951.610
Achtergestelde lening Provincie	-	<u>3.000.000</u>
Totaal	16.860.168	19.951.610

Lijst van kapitaalbelangen

Deze lijst is opgenomen in de grondslagen van de consolidatie.

1.10 GEBEURTENISSEN NA DE BALANSDATUM

Tijdens het opmaken van de jaarrekening 2019 is de wereld in de ban van het coronavirus. Overheden hebben vergaande maatregelen genomen (en nemen deze nog steeds) om de uitbraak van het virus zoveel mogelijk in te dammen. De economische gevolgen van deze maatregelen zijn (nog) niet te overzien. Dit geldt ook voor mogelijke gevolgen voor OML. Immers, één van de kerntaken van OML is de uitgifte van bedrijventerreinen voor de huisvesting van ondernemers. OML verwacht voor 2020 een terugval in de vraag naar bedrijfskavels, met als gevolg een negatieve impact op het financiële resultaat over het jaar. Een ander gevolg is een verwachte terugval van de instroom van liquiditeiten. OML heeft voldoende kredietruimte om aan haar verplichtingen te kunnen blijven voldoen, zonder in liquiditeitsproblemen te geraken. De gevolgen voor de middellange- en lange termijn van de maatregelen tegen het coronavirus is voor de directie op moment van opmaak van de jaarrekening niet in te schatten.

Vennootschappelijke

Jaarrekening

Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV

31-12-2019

2. VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

2.1. Vennootschappelijke balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	16.650	17.833
Materiële vaste activa		
Inventarissen	17.856	22.074
Vastgoedbeleggingen (20)		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	507.939	567.939
Financiële vaste activa (21)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.534.681	5.448.289
	<u>6.077.126</u>	<u>6.056.135</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Debiteuren	11.242	34.606
Op groepsmaatschappijen (22)	10.490.179	19.135.405
Belastingen	23.351	51.246
Overlopende activa	12.667	11.332
Overige vorderingen	0	6.050
	<u>10.537.439</u>	<u>19.238.639</u>
Liquide middelen	377.996	0
	<u>10.915.435</u>	<u>19.238.639</u>
TOTAAL	<u>16.992.561</u>	<u>25.294.774</u>

PASSIEF**31-12-2019 31-12-2018****EIGEN VERMOGEN (23)**

Geplaatst aandelenkapitaal	1.665.000	1.665.000
Agio reserve	142.200	142.200
Niet uitkeerbare wettelijke reserve	13.420	13.420
Algemene reserve	15.130.990	14.870.702
Onverdeeld resultaat	-91.442	260.288
	<hr/>	<hr/>
	16.860.168	16.951.610

VOORZIENINGEN

Voorzieningen claims en juridische trajecten	0	100.000
--	---	---------

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	0	4.565.300
Kortlopend deel langlopende schulden	0	3.000.000
Crediteuren	66.896	248.654
Loonbelastingen en premies sociale verzekeringen	15.716	17.260
Schulden terzake van pensioenen	10.335	6.524
Overlopende passiva	4.244	405.426
Overige schulden	35.202	0
	<hr/>	<hr/>
	132.393	8.243.164

TOTAAL

16.992.561 25.294.774

2.2. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2019

	2019	2018
NETTO-OMZET	299.896	743.205
Boekwinst verkoop (parkeer)terreinen	39.971	0
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	339.867	743.205
BEDRIJFSLASTEN		
Lonen en salarissen	249.006	236.593
Sociale lasten	34.530	25.373
Pensioenlasten	36.107	31.116
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	7.289	4.256
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7.852	21.958
Overige bedrijfskosten	547.226	599.503
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	882.010	918.799
BEDRIJFSRESULTAAT	-542.143	-175.594
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (24)	455.702	577.719
Rentelasten en soortgelijke kosten (25)	-91.548	-259.136
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-177.989	142.989
Aandeel in resultaat deelnemingen	86.547	117.299
NETTO RESULTAAT	-91.442	260.288

2.3. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS

(20) Vastgoedbeleggingen

De post vastgoedbeleggingen ontwikkelde zich gedurende 2019 als volgt:

	Parkeerplaatsen Godsweerder- straat	Uitgegeven gronden in erfpacht	Totaal
<i>Bedrijfsgebouwen en terreinen</i>			
Boekwaarde per 31 december 2018	60.000	507.939	567.939
Bij: investeringen	0	0	0
Af: desinvesteringen	-60.000	0	-60.000
	0	507.939	507.939
Af: Afschrijvingen	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2019	0	507.939	507.939
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0

(21) Financiële vaste activa

	OML Bedrij- venterrein	OML Vastgoed	OML Zevenellen	REO CWI	Totaal
Stand 31 december 2018	5.259.088	0	168.729	20.472	5.448.289
Aansluiting ultimo 2018	0	155	0	-155	0
Uitkering / verrekening		-155			-155
Resultaat	102.482	-	-15.935	0	86.547
Stand 31 december 2019	5.361.570	0	152.794	20.317	5.534.681

31-12-2019 31-12-2018

(23) Overige voorraad onroerend goed

Boekwaarde per 31 december voorgaand jaar	0	702.351
Af: Desinvestering	0	-702.351
Af: Bijzondere waardevermindering	0	0
Boekwaarde per 31 december lopend jaar	0	0

(24) Vorderingen op groepsmaatschappijen

31-12-2019 31-12-2018

Rekeningcourantverhoudingen

OML Bedrijventerrein B.V.	8.361.926	16.967.499
OML Vastgoed B.V.	17	1.243
OML Zevenellen B.V.	1.466.668	1.383.534
REO CWI B.V.	-20.317	-20.317
	<u>9.808.294</u>	<u>18.331.959</u>

Overige intercompany vorderingen

OML Bedrijventerrein B.V.	492.493	670.205
OML Vastgoed B.V.	0	0
OML Zevenellen B.V.	189.392	133.241
REO CWI BV	0	0
	<u>681.885</u>	<u>803.446</u>

10.490.179 19.135.405

(23) Eigen Vermogen**31-12-2019 31-12-2018**

1. Geplaatst aandelenkapitaal	1.665.000	1.665.000
2. Agio reserve	142.200	142.200
3. Niet uitkeerbare wettelijke reserve	13.420	13.420
4. Algemene reserve	15.130.990	14.870.702
5. Onverdeeld resultaat	-91.442	260.288
	<hr/>	<hr/>
	16.860.168	16.951.610

Ad 1. Geplaatst aandelenkapitaal

In totaal zijn 3.700 aandelen geplaatst tegen een nominale waarde van €454,= per aandeel. Eind december 2016 heeft OML conform afspraak 533 aandelen ingekocht van de gemeente Roermond. Deze aandelen zijn in 2017 juridisch ingetrokken, hetgeen gecorrigeerd is op het geplaatste aandelenkapitaal en de algemene reserve.

Stand per 31 december 2018	1.665.000
Mutatie in 2019	-
Stand per 31 december 2019	<hr/> 1.665.000

Ad 2. Agio reserve

Stand per 31 december 2018	142.200
Mutatie in 2019	0
Stand per 31 december 2019	<hr/> 142.200

Ad 3. Niet uitkeerbare wettelijke reserve

De niet uitkeerbare wettelijke reserve betreft het surplus van de conversie van 3.550 aandelen in 2003 van NLG naar Euro.

Ad 4. Algemene reserve

Stand per 31 december 2018	14.870.702
Resultaat boekjaar 2018	260.288
Stand per 31 december 2019	<hr/> 15.130.990

De directie stelt voor het resultaat in mindering te brengen op de algemene reserve van de vennootschap.

Het gehele resultaat over 2019 is in de balans opgenomen onder onverdeeld resultaat bij het eigen vermogen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen**Huurtermijn kantoor en leasetermijn printers**

De totale verplichting met betrekking tot het betalen van huur- en leasetermijnen bedraagt € 169.120. Tegenover deze verplichting zijn geen zekerheden gesteld door Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV. De samenstelling van verplichting is als volgt:

	Huur gebouw	Lease Printers	Totale lease Termijnen
Vervallend:			
binnen 1 jaar	42.000	3.320	45.320
tussen 1 en 5 jaar	115.500	8.300	123.800
	<hr/> 157.500	<hr/> 11.620	<hr/> 169.120

Fiscale eenheid

De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor belastingsschulden uit hoofde van de bestaande fiscale eenheid voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting, waarvan zij deel uit maakt.

2.5. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING

	2019	2018
(24) Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten groepsmaatschappijen	455.702	577.719
(25) Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelast achtergestelde lening	-90.582	-258.482
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-966	-654
	<u>-91.548</u>	<u>-259.136</u>

Roermond, 31 maart 2020

De directie

A. Cox

De Raad van Commissarissen

L. Urlings

M. Mulder

R. Huppertz

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1 Winstbestemming

Artikel 12 der Statuten luidt:

1. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en eventueel andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen van de vennootschap groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van de vennootschap, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

2. De winst blijkende uit de door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgestelde winst- en verliesrekening staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders, nadat de directie de voorzieningen en reserves heeft kunnen vormen, welke benodigd zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap.
mits na voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

4. Op door de vennootschap verkregen aandelen in haar kapitaal en op aandelen waarvan de vennootschap certificaten houdt vindt geen uitkering ten behoeve van de vennootschap plaats.

Het resultaat over het boekjaar 2019 bedraagt € 91.442,00-

3.2 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders, de raad van commissarissen en de directie van Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg B.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg B.V. te Roermond gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg B.V. per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en vennootschappelijke balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van onzekerheid omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en de daarbij behorende controleverklaring zijn een momentopname. De situatie verandert van dag tot dag en leidt inherent tot onzekerheid. Ook Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg B.V. wordt met deze onzekerheid geconfronteerd, die is uiteengezet in de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum op pagina 42. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van het jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Maastricht, 31 maart 2020
Ernst & Young Accountants LLP
w.g. drs. N.A.J. Silverentand RA