



N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Jaarstukken 2024

Maak werk van de ruimte!

8-5-2025

Inhoud Jaarstukken 2024

Deze jaarstukken 2024 van NV OMU bestaan uit:

- A. het jaarverslag 2024
- B. de jaarrekening 2024
- C. de overige gegevens 2024

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

A. Jaarverslag 2024

Maak werk van de ruimte!

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Algemeen	5
3	Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (Holding)	7
3.1	Terugblik 2024	7
3.2	Organisatie	7
3.3	Positionering en communicatie.....	7
3.4	Ruimtelijke en Financiële resultaten	9
4	Transformatiefonds.....	10
4.1	Terugblik 2024	10
4.2	Ruimtelijke resultaten	13
4.3	Financiële resultaten	13
4.4	Maatschappelijke resultaten	13
5	Herstructureringsfonds A	14
5.1	Terugblik 2024	14
5.2	Ruimtelijke resultaten	15
5.3	Financiële resultaten	15
5.4	Maatschappelijke resultaten	16
6	Herstructureringsfonds B.....	17
6.1	Terugblik 2024	17
7	Conclusies.....	18

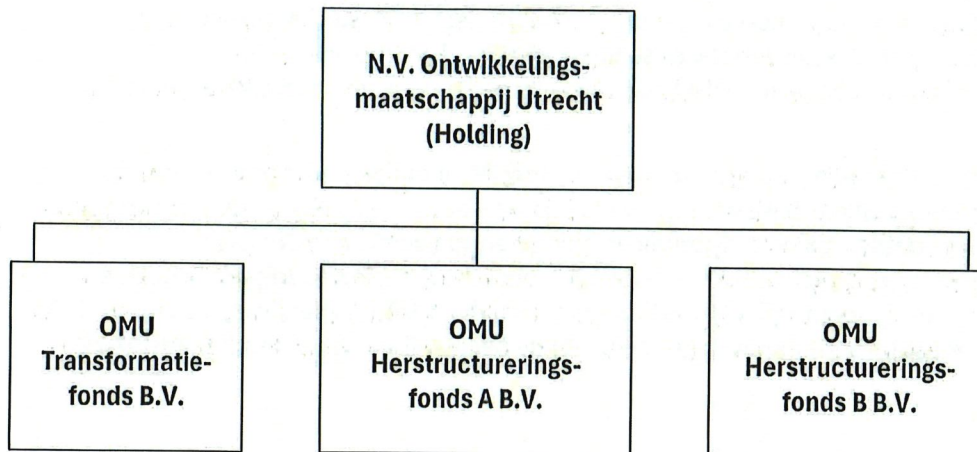
1 Inleiding

Met dit jaarverslag wordt inzicht verschaft in de (ruimtelijke) activiteiten en (financiële) resultaten van OMU in het jaar 2024. Een jaar dat, naast de acquisitie van nieuwe projecten, met name in het teken heeft gestaan van de start van de uitvoering van de eerste projecten binnen het Herstructureringsfonds A en de succesvolle tender van het project in Soesterberg binnen het Transformatiefonds. Daarnaast zijn verschillende (financiële) werkprocessen verder geprofessionaliseerd en worden de mogelijkheden van uitbreiding van het beschikbare kapitaal onderzocht.

Dit vindt plaats binnen de holdingstructuur met een moeder-NV met daaronder drie dochter-BV's. Deze structuur vormt dan ook de basisstructuur van dit jaarverslag. Na een algemene toelichting in hoofdstuk 2 zullen in hoofdstuk 3 de activiteiten en resultaten van de moeder-NV (NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (Holding)) worden toegelicht. De drie onderliggende dochter-BV's komen aan de orde in hoofdstuk 4 (Transformatiefonds), hoofdstuk 5 (Herstructureringsfonds A) en hoofdstuk 6 (Herstructureringsfonds B) gevolgd door de belangrijkste conclusies (hoofdstuk 7).

2 Algemeen

In 2024 heeft OMU gewerkt binnen de volgende holdingstructuur:



Belangrijk uitgangspunt hierbij is de strikte scheiding van de activiteiten tussen de verschillende fondsen en de provincie als aandeelhouder meer op afstand. Dit is mede vorm gegeven door de instelling van een Investeringscommissie (IC) naast de Raad van Commissarissen (RvC).

Binnen de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (Holding) vallen alle algemene organisatiekosten. De kosten binnen deze NV worden op basis van een verdeelsleutel doorbelast naar de onderliggende fondsen. Hiermee is het bedrijfsresultaat van deze NV sluitend.

In het Transformatiefonds zijn de projecten opgenomen die voorheen binnen de vorige NV waren opgenomen en die gebruik maken van het (revolverende) fonds van € 16 miljoen. Dit betreft projecten waarbij sprake is van een functiewijziging van de werkfunctie (met name bedrijf/kantoor) naar een andere functie (veelal wonen). Dit zijn voornamelijk aankoopfinancieringen van de risicovolle ontwikkelfase van projecten maar betreffen ook directe aankopen door OMU. We zien hierbij, door de afnemende kantorenleegstand, wel een verschuiving optreden waarbij de nadruk minder op financieren en steeds meer op investeren komt te liggen. Uitgangspunt van deze projecten is dat deze in principe een minimaal sluitende businesscase moeten hebben.

Het Herstructureringsfonds A heeft tot doel om OMU nog nadrukkelijker een rol te laten spelen in de intensivering en verduurzaming van bestaande werklocaties. Hiervoor is door de provincie € 30 miljoen voor de eerste periode van 4 jaar (2024-2027) als extra investeringsruimte voor OMU beschikbaar gesteld. Dit betreft projecten waarbij de werkfunctie (met name bedrijf/kantoor) behouden blijft. Dit kunnen aankoopfinancieringen van de risicovolle ontwikkelfase van projecten zijn maar betreft op dit moment alleen directe (kavel)aankopen door OMU. Doel van deze aankopen is om deze locatie weer als bouwrijpe werkkavel uit te geven ten behoeve van de vesting van nieuwe bedrijven. Hierbij heeft OMU de ruimte tot het aangaan van investeringen met een onrendabele top tot een taakstellend bedrag van maximaal € 12 miljoen voor diezelfde periode van vier jaar. De resterende € 18 miljoen kan vervolgens weer revolverend worden ingezet en blijft daarmee beschikbaar binnen OMU.

Het Herstructureringsfonds B heeft op hoofdlijnen dezelfde uitgangspunten als Herstructureringsfonds A met als grootste verschil dat er in plaats van op kavelniveau projecten worden opgepakt op gebiedsniveau, veelal in samenwerking met marktpartijen. Aangezien hier mogelijk sprake zou kunnen zijn van staatssteun is deze vraag bij de Europese Commissie neergelegd. Op dit moment zijn wij nog in afwachting van een uitspraak over deze werkwijze en zijn er nog geen projecten binnen het Herstructureringsfonds B opgepakt.

Naar verwachting wordt de steun door de provincie aan OMU niet beschouwd als staatssteun en wordt ook de steun door OMU aan private partijen, zowel op kavel als op gebiedsniveau, niet beschouwd als staatssteun (mits voldaan wordt aan gestelde randvoorwaarden). Dat betekent dat er feitelijk geen onderscheid meer gemaakt hoeft te worden tussen Herstructureringsfonds A en B. In 2025 zal hier definitief een besluit over worden genomen.

Op basis van bovengenoemde structuur is de begroting 2025 van OMU opgesteld (gesplitst naar de holding en de drie dochterondernemingen) die is goedgekeurd in de AVA van 16 december 2024 passend binnen de doelstellingen van het Uitvoeringskader.

3 Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (Holding)

3.1 Terugblik 2024

In 2023 is de NV Ontwikkelingsmaatschappij ingericht als holding van de onderliggende fondsen. In deze holding zijn de algemene zaken als huisvesting, personeel, positionering en communicatie, etc. ondergebracht. De projecten zitten in de onderliggende dochters. De oorspronkelijke projecten uit de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht zijn allemaal ondergebracht in het Transformatiefonds.

Ook de financiële administratie is conform deze structuur ingericht. Dat betekent dat alle algemene organisatiekosten worden opgenomen binnen de holding. De kosten binnen deze holding worden vervolgens via een verdeelsleutel doorbelast naar de betreffende dochters. Hiermee bedraagt het financiële resultaat van de holding nihil.

In de volgende paragrafen wordt teruggeblikt op de activiteiten van de holding in 2024. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de organisatie, in paragraaf 3.3 op onze positionering en communicatie en in paragraaf 3.4 beschrijven we de resultaten van de holding.

3.2 Organisatie

Er hebben zich in 2024 binnen het team van OMU geen personele wisselingen voorgedaan. De huidige organisatie bestaat uit 5 medewerkers (4,6 fte). In het kader van de nieuwe activiteiten is uitbreiding wenselijk. Dit betreft zowel uitbreiding van de capaciteit op het vlak van de projecten als op het vlak van de algemene zaken (o.a. financieel & control, positionering & communicatie). In 2024 is dit middels externe inhuur voor de ondersteuning van de directie, financieel en control, de website, de ICT en positionering & communicatie geconcretiseerd. Naar verwachting zal er in 2025 uitbreiding zijn in het kader van de projecten (intern). Daarnaast blijft er natuurlijk ruimte voor medewerkers om zich verder te ontwikkelen. Hiervoor zijn in de begroting middelen gereserveerd. In 2024 heeft een van de medewerkers de opleiding concept-ontwikkeling van de Neprom gevolgd.

Binnen de Raad van Commissarissen (RvC) heeft met ingang van 1 december 2024 mevrouw Kraaijeveld de heer Busscher vervangen als lid van de RvC. De heer Busscher is door de AVA bedankt voor zijn inzet in de afgelopen periode. Mevrouw Kraaijeveld is op dit moment werkzaam bij de ING (met de nadruk op duurzaamheid en financiering). De RvC heeft zich in 2024 gericht op de strategie van en het toezicht op OMU. Hiervoor heeft er vier keer een RvC-vergadering plaatsgevonden (naast de twee aandeelhoudersvergaderingen). Daarnaast is er gedurende het jaar regelmatig afstemming geweest tussen de RvC en de directie.

Binnen de Investeringscommissie (IC) hebben er geen personele wijzigingen plaatsgevonden. De IC heeft in 2024 meermaals overleg gehad met directie en medewerkers en geadviseerd over projectvoorstellen voor zowel het Transformatiefonds als het Herstructureringsfonds A.

3.3 Positionering en communicatie

Middels een duidelijke communicatiestrategie willen we OMU zichtbaarder in het werkveld van bedrijventerreinen positioneren. Hiermee probeert OMU vastgoedpartijen en/of ondernemers kennis te laten maken met de potentiële mogelijkheden die OMU voor hen kan bieden (en daarmee kunnen bijdragen aan de doelstellingen van OMU).

Hiervoor hebben we een extern communicatiebureau ingeschakeld die daarvoor onze website, presentaties, artikelen en social-media-berichten heeft aangepakt. Enerzijds om hier een eenduidig en herkenbaar profiel van te maken en anderzijds om meer gezien te worden door relevante partijen. Dit heeft inmiddels geleid tot een grotere (meetbare) zichtbaarheid van OMU binnen het werkveld van de bedrijventerreinen.

Daarnaast zijn er ook in 2024 diverse (fysieke en online) activiteiten en bijeenkomsten (mede) georganiseerd. Met behulp van linkedin, vernieuwde presentaties, actualisatie van de website en nieuwe (lucht)foto's en dronebeelden is de werkwijze van OMU en onze projecten nog breder in de markt gezet. De belangrijkste worden hieronder opgesomd:

Digitale leegstand- en transformatiekaart

Onze digitale kaart wordt nog steeds gehanteerd om zowel in overleg met bestuurders en ambtenaren alsook met vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars proposities te analyseren en potentiële leegstands- en transformatieprojecten te initiëren. Vanwege de acquisitiewaarde van de kaart (en de veroudering van de vorige versie) is in 2023 besloten om de kaart een grondige update te geven. Hiervoor is extern opdracht gegeven. Medio 2024 is de nieuwe digitale kaart gelanceerd tijdens de Provada.

Samenwerking met de ROM

In goed overleg met de ROM-Utrecht Region (ROM) wordt er gezamenlijk gekeken naar de mogelijkheden waar ROM en OMU elkaar kunnen aanvullen c.q. versterken. Regelmatig worden (externe) partijen in goed overleg doorverwezen naar de ROM en vice versa.

Persberichten/LinkedIn

In 2024 heeft OMU middels diverse communicatiekanalen stilgestaan bij onze specifieke werkwijze (waar landelijk veel belangstelling voor is) en de start van de uitvoering van onze projecten. Dit heeft o.a. geleid tot een persbericht over tender en de sloop van de A-ware-locatie en de aankoop van de LFE-locatie in Maartensdijk. Daarnaast hebben we via LinkedIn gecommuniceerd over onze organisatie, diverse bijeenkomsten waar wij hebben gepresenteerd en over het Bedrijventerreinencongres dat in 2024 (succesvol) in Utrecht mocht plaatsvinden.

Congressen/evenementen:

Ook dit jaar heeft OMU deelgenomen aan de Provada waar zij o.a. de vernieuwde digitale kaart heeft gelanceerd. Ook is OMU vanuit de SKBN betrokken geweest bij de organisatie van het jaarlijkse bedrijventerreinencongres (BT-congres) in november in Utrecht, waar OMU (naast gastheer) ook een deelsessie mocht organiseren over onze werkwijze.



Provada 2024



BT-congres 2024

Tijdens diverse online webinars en fysieke seminars heeft OMU gelegenheid gekregen om te spreken en te presenteren over onze werkwijze, waarvoor veel aandacht en interesse merkbaar is vanuit zowel overheden als marktpartijen. Daarnaast heeft OMU in het najaar, in het kader van haar activiteiten, een bezoek voor Tweede-kamerleden georganiseerd naar de A-ware-locatie in Woerden. Tenslotte wordt, na een eerder bezoek aan de A-Ware-locatie in Woerden, een locatiebezoek in 2025 voorbereid voor de Statenleden naar de Diversey-locatie in Utrecht.

Duurzaamheid en circulariteit:

Ook in 2024 is OMU de ontwikkelingen blijven volgen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit op werklocaties. In dat kader blijft OMU lid van de commissie gebiedsontwikkeling van het Dutch Green Building Council (DGBC). In het nieuwe MJP zal de duurzaamheidsvisie voor OMU nader worden uitgewerkt. Binnen onze projecten hanteren we ons spinnenwebmodel om de scores van dit project op het gebied van o.a. duurzaamheid en circulariteit te kunnen meten. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden dat dit veelal maatwerk per project zal zijn.

Energy Board Provincie Utrecht:

Vanwege de actuele problematiek rondom netcongestie binnen de provincie Utrecht, en de consequenties die dat heeft voor onze projecten, is OMU aangehaakt bij de Klankbordgroep Energy Board die door de provincie Utrecht is aangesteld. De beschikbaarheid van energie is op dit moment bij veel gebiedsontwikkelingen een zeer belangrijk issue. Groot voordeel van onze activiteiten op bestaande bedrijventerreinen is dat er veelal (voldoende) stroomcapaciteit beschikbaar is. Met de huidige druk op het net is het daarbij wel van belang om deze capaciteit te behouden c.q. te optimaliseren. Daar ligt nog wel een grote uitdaging.

Overig:

Daarnaast is OMU actief geweest bij diverse zoekopdrachten (o.a. bedrijfsverplaatsingen, nieuwe bedrijfsvestigingen (o.a. logistieke ruimtes, recyclebedrijven, loonbedrijven) welke (nog) niet allemaal tot concrete projecten hebben geleid. Tenslotte is ook in 2024 de deelname van OMU aan diverse regionale en landelijke netwerken voortgezet, waaronder Neprom, SKBN, NRP, DGBC, DNU, NMU, VUVS en Vastgoedforum.

3.4 Ruimtelijke en Financiële resultaten

Omdat er geen projecten in de holding zijn opgenomen worden er ook geen ruimtelijke resultaten binnen de holding gerealiseerd. Daarnaast worden alle kosten vanuit de holding doorbelast naar de betreffende dochters waardoor het financiële resultaat van de holding nihil is. Er zijn wel duidelijk (meetbare) resultaten geboekt ten aanzien van de positionering van OMU in het werkveld van bedrijventerreinen.

4 Transformatiefonds

4.1 Terugblik 2024

In het Transformatiefonds zijn de financierings- en investeringsprojecten van het oorspronkelijke fonds bij oprichting van OMU ondergebracht.

Financieringen

Op 1 januari 2024 had OMU vijf lopende financieringen in portefeuille. Twee daarvan hadden betrekking op een bedrijfslocatie (Adelaar-locatie in Mijdrecht en Phobos in Maarssen) en drie op kantoortransformaties (3 keer Molenzoom in Houten). De financiering voor de locatie De Molen 37 in Houten is in 2024 afgelost. Voor de overige projecten geldt dat de financiële middelen langer in deze projecten blijven zitten vanwege de toegenomen complexiteit van de transformatieopgaven en er vaker wordt gekozen voor sloop-nieuwbouw (wat langer duurt en complexer is). Bij de lopende financieringen zijn dan ook veelal de lopende procedures die tot vertraging leiden. Er kunnen dan ook pas weer nieuwe financieringen worden afgesloten als er bestaande financieringen zijn afgelost. Er zijn in 2024 geen nieuwe financieringen afgesloten. Daarnaast zien we een verschuiving ontstaan van financieringen naar investeringen.



De Molen 42 (Houten)



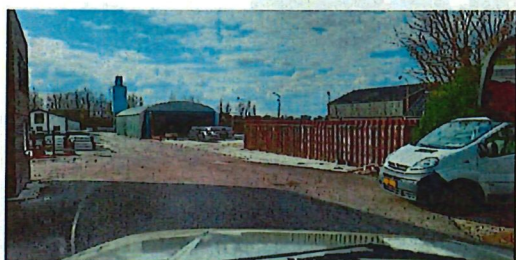
De Molen 36 (Houten)



Pelmolen 2 (Houten)



Phobos (Maarssen)



Adelaar (Mijdrecht)



De Molen 37 (Houten)

Investerings

Naast de verstrekte financieringen heeft OMU begin 2024 een drietal strategische aankopen in de transformatieportefeuille (twee bedrijfspanden in Soesterberg-Noord en een bedrijfspand in Woerden). Voor het project in Soesterberg is eind 2023 de bestemmingswijziging naar wonen onherroepelijk geworden is er gestart met de selectie van de toekomstige ontwikkelaar. Medio 2024 is middels een tenderprocedure een ontwikkelaarscombinatie geselecteerd en is een uitgifteovereenkomst getekend. Dit heeft, naast een maatschappelijk resultaat, een positief financieel resultaat voor dit project opgeleverd. De uiteindelijke gronduitgifte heeft begin 2025 plaatsgevonden.



Elma-locatie (Soesterberg)

Daarnaast heeft OMU een sterk verouderde (en zwaar verontreinigde) bedrijfslocatie aan de Hoge Rijndijk in Woerden (project Ronic) in eigendom. Deze kavel is, mede op verzoek van de provincie, aangekocht met als doel om sterk verouderd en zwaar verontreinigd bedrijfsmatig vastgoed uit de markt te halen en in dit geval te transformeren naar een woningbouwlocatie. De sanering wordt in opdracht van de provincie voorbereid en uitgevoerd. OMU zal de transformatie naar een woonbestemming voorbereiden. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang.



Ronic-locatie (Woerden)

Tenslotte heeft OMU in 2024 overeenstemming bereikt over de aankoop (samen met de gemeente De Bilt) van een bedrijfslocatie (wijngruothandel LFE) in Maartensdijk. Ook voor deze locatie zal OMU, in overleg met de gemeente De Bilt, een functiewijziging naar wonen voorbereiden.



LFE-locatie (Maartensdijk)

Hoewel we ook in 2024 als OMU regelmatig tegen de grenzen van het ons ter beschikking gestelde vermogen binnen het Transformatiefonds aanliepen heeft de verkoop van het project in Soesterberg weer ruimte om te financieren / investeren opgeleverd. Deze ruimte is (deels) al weer ingezet voor de aankoop van de LFE-locatie. Op dit moment kunnen er pas weer nieuwe projecten binnen het Transformatiefonds worden aangegaan als er lopende projecten worden afgelost en/of verkocht.

4.2 Ruimtelijke resultaten

OMU had per 1-1-2024 in totaal circa 4,2 hectare bedrijfslocatie en 5.100 m² BVO kantoor in portefeuille. Met de aflossing van de locatie Molenzoom 37 is daarvan 600 m² BVO opgeleverd. De aankoop van de LFE-locatie in Maartensdijk betekent een toename met 0,6 hectare. Eind 2024 heeft OMU dan nog 4,8 hectare bedrijfslocatie en 4.500 m² BVO kantoor in portefeuille. Het notariële transport van het project Soesterberg heeft begin 2025 plaatsgevonden en zal worden meegenomen in de ruimtelijke resultaten over 2025.

4.3 Financiële resultaten

Voor de activiteiten binnen het Transformatiefonds van OMU geldt dat deze projecten in principe een minimaal sluitende businesscase hebben. Dit gelet op de ambitie van OMU om te streven naar een zo hoog mogelijke mate van revolverendheid. Dit is haalbaar aangezien er bij projecten binnen dit Transformatiefonds in principe sprake is van een waardesprong bij bestemmingswijziging (veelal naar wonen).

Het financiële resultaat over 2024 van het Transformatiefonds is dan ook licht positief (circa € 0,1 miljoen) en blijft daarmee binnen begroting. Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat het merendeel van onze huidige middelen uitstaat in financierings- en investeringsprojecten. Van de huidige projecten loopt een aantal (Soesterberg, Ronic, Molenzoom 1 en 2, Phobos en Adelaar) nog (deels) door in 2025. De financiering voor het project Molenzoom 37 is in 2024 afgelost. De koopovereenkomst van het project LFE is in 2024 getekend (ondanks dat het notarieel transport naar verwachting pas in 2026 zal plaatsvinden).

Het ter beschikking staande kapitaal binnen het transformatiefonds bedraagt eind 2024 circa € 12,9 miljoen. Momenteel staat hiervan circa € 10,9 miljoen uit binnen lopende projecten (en is er een (restant)verplichting aangegaan voor de Ronic- en de LFE-locatie van € 4,8 mln.). Dat betekent dat er (rekening houdend met de verkoop van Soesterberg en toekomstige fondskosten) nog circa € 0,4 miljoen beschikbaar is. Er is dan ook pas weer ruimte voor nieuwe projecten als er lopende projecten worden afgelost of verkocht.

Tenslotte wordt vanuit de holding 40% van de algemene kosten doorbelast naar het Transformatiefonds. Deze verdeelsleutel is bepaald op basis van de verdeling van de inspanningen die aan de betreffende fondsen wordt besteed.

4.4 Maatschappelijke resultaten

Naast deze ruimtelijke en financiële resultaten worden er binnen het Transformatiefonds ook concrete maatschappelijke resultaten gerealiseerd. Met onze investeringen en financieringen binnen dit fonds worden tevens substantiele (> 500) aantallen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, milieuhindercirkels weggenomen (Soesterberg, Maarssen, Mijdrecht), ernstige bodemverontreiniging aangepakt (Woerden), asbest verwijderd, vastgoed verduurzaamd en tijdelijk opvang geregeld (op verzoek van de gemeente Houten). Hiermee wordt ook duidelijk dat onze bijdrage aanzienlijk verder reikt dan onze hoofddoelstelling transformatie van verouderd bedrijfsmatig vastgoed.

5 Herstructureringsfonds A

5.1 Terugblik 2024

Binnen het Herstructureringsfonds A kunnen projecten worden gerealiseerd waarbij (verouderd) vastgoed wordt aangekocht, gesloopt en als bouwrijpe (bedrijfs)kavel weer wordt uitgegeven. Dit kan middels financieringen en investeringen.

Financieringen

Er zijn binnen dit fonds nog geen financieringen afgesloten. Naar verwachting zal er binnen dit fonds vooral worden ingezet op investeringen.

Investeringen

In 2023 heeft OMU een drietal strategische aankopen binnen dit fonds gerealiseerd: A-ware in Woerden, Korver in Mijdrecht en Diversey in Utrecht (deze laatste in samenwerking met de gemeente Utrecht). Het betreft in alle gevallen sterk verouderd leegstaand/leegkomend bedrijfsmatig vastgoed met ruimte voor intensivering en verduurzaming. In 2025 zal de herontwikkeling van deze locaties nader worden uitgewerkt. Daarnaast is er overeenstemming bereikt over de aankoop van de locatie Van der Heijden in Woerden (gelegen naast A-ware). Het notarieel transport van deze kavel heeft begin 2024 plaatsgevonden. Gezien de directe samenhang met de locatie A-Ware zijn deze locaties in 2024 administratief samengevoegd.



A-ware-locatie (Woerden),
1,1 hectare, FSI 0,6



Diversey (Utrecht),
2,4 hectare, FSI 0,2

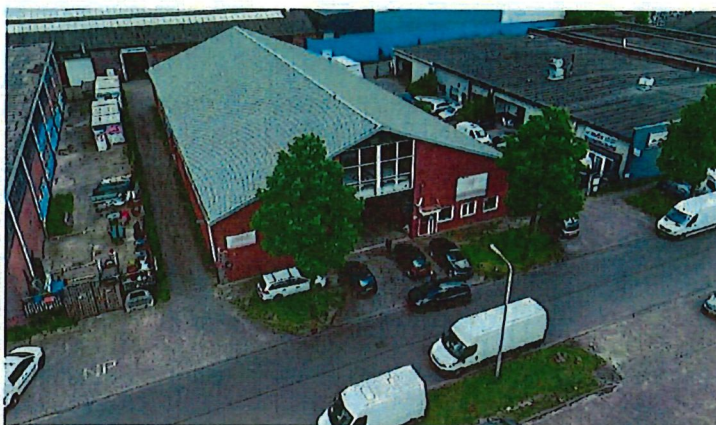


Korver (Mijdrecht),
1,0 hectare, FSI 0,5



Van der Heijden (Woerden),
0,2 hectare, FSI 0,6

Tenslotte is er in 2024 overeenstemming bereikt over de aankoop van een locatie in Amersfoort (Vanadiumweg). Het transport van deze locatie heeft begin 2025 plaatsgevonden.



Vanadiumweg 23 (Amersfoort)
0,2 hectare, FSI 0,8

5.2 Ruimtelijke resultaten

Voor deze activiteiten van OMU in het kader van de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen is het streven om in de komende jaren circa 10 hectare aan projecten in portefeuille te hebben. Hierbij zal de nadruk liggen op de (kwantitatieve) intensivering in m² (kavel en/of gebouw) van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast zal er een (kwalitatieve) verbetering op het gebied van verduurzaming moeten plaatsvinden. Met genoemde investeringen hebben we op dit moment circa 5 hectare in portefeuille.

5.3 Financiële resultaten

In 2024 heeft OMU een viertal concrete projecten aangekocht (en is er overeenstemming bereikt over een vijfde). Naast de aankoopkosten wordt hierbij rekening gehouden met de exploitatiekosten en de kosten van herontwikkeling. Tegenover deze kosten staan ook (potentiële) grond- en huuropbrengsten.

De projectopbrengsten zullen (naar verwachting) in de komende jaren onvoldoende zijn om de totale projectkosten binnen deze deelbegroting te kunnen dekken. Dit vooraf gecalculeerde verlies is bij de betreffende projecten direct bij de jaarrekening als afwaardering meegenomen. In 2023 was op de lopende projecten € 4,7 mln. afgewaardeerd. De ontwikkelingen in 2024 hebben geleid tot een aanvulling van € 0,9 mln. tot een afwaardering van € 5,6 mln. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een afwaardering binnen het project A-Ware als gevolg van het gemeentelijke besluit om niet over te gaan tot de aanleg van het Rembrandbrug-trace. Deze afwaardering past binnen de gestelde kaders van maximaal 40% tekort op deze projecten.

Tenslotte wordt 60% van de organisatiekosten van OMU doorbelast aan dit fonds. Deze verdeelsleutel is bepaald op basis van de verdeling van de inspanningen die aan de betreffende fondsen wordt besteed.

De kosten van deze projecten zijn geboekt onder onderhanden werk. Van de beschikbaar gestelde € 30 miljoen is hiervoor inmiddels € 24 miljoen opgevraagd bij de provincie. Naast de afwaardering van € 0,9 mln. heeft het Herstructureringsfonds A een positief resultaat behaald van € 0,3 mln. op het tijdelijke beheer. Na aftrek van de fondskosten van € 0,5 mln. resteert een negatief resultaat van € 1,1 mln.

Door deze investeringen lopen we inmiddels al snel richting de grenzen van de ons ter beschikking gestelde middelen van € 30 miljoen (er is op dit moment nog circa € 7 miljoen beschikbaar). Aangezien dergelijke vastgoedontwikkelingen tijd nodig hebben komen deze middelen pas de komende jaren weer terug. Dat betekent dat OMU al in een vroegtijdig stadium het verzoek bij de provincie heeft neergelegd voor aanvullende middelen. Daarnaast zal OMU in overleg met de provincie zoeken naar alternatieve investeringsmogelijkheden (met publieke en/of private partijen).

5.4 Maatschappelijke resultaten

Naast deze ruimtelijke en financiële resultaten worden er binnen het Herstructureringsfonds A ook concrete maatschappelijke resultaten gerealiseerd. Met onze investeringen binnen dit fonds wordt tevens bodemverontreiniging aangepakt, asbest verwijderd, vastgoed verduurzaamd, werkgelegenheid gecreeerd en overleg gevoerd (o.a. Utrecht Science Park, gemeente Utrecht, provincie Utrecht, DePlaatsmaker, overige stakeholders) over tijdelijk gebruik van onze locaties (o.a. labs, opvang, bouwhub, energiehub). Hiermee wordt ook duidelijk dat onze bijdrage aanzienlijk verder reikt dan onze hoofddoelstelling van intensivering.

6 Herstructureringsfonds B

6.1 Terugblik 2024

Voor de werving van projecten binnen het Herstructureringsfonds B is OMU nog in afwachting van een uitspraak van de Europese Commissie inzake staatssteun. Tot die tijd vinden er binnen dit fonds nog geen activiteiten plaats. Er zijn in 2024 dan ook geen ruimtelijke en financiële resultaten te melden (m.u.v. beperkte administratieve kosten). Op basis van de uitkomsten van het overleg met de Europese Commissie kunnen naar verwachting de activiteiten van de Herstructureringsfondsen A en B worden samengevoegd. In 2025 zal hier een definitief besluit over worden genomen.

7 Conclusies

Het overzicht van de financiële resultaten in 2024 is vastgelegd in de Jaarrekening 2024. Tevens zijn de overige gegevens (i.c. de controleverklaring door de onafhankelijke accountant) bijgevoegd. Het eindresultaat 2024 ter grootte van € 1,0 miljoen negatief is gunstiger dan begroot (€ 2,7 miljoen negatief). Dat wordt met name veroorzaakt door het feit dat er in 2024 geen verliesgevende projecten zijn aangekocht.

Hierbij dient nogmaals te worden opgemerkt dat op dit moment het beschikbare kapitaal van OMU binnen het Transformatiefonds grotendeels uitstaat in lopende projecten waardoor het aangaan van nieuwe financierings- en/of investeringsprojecten binnen dit fonds niet mogelijk is. Met de opbrengst van de verkoop van Soesterberg is de LFE-locatie aangekocht. Pas als er financieringen worden afgelost kunnen er weer nieuwe projecten worden aangegaan.

Daarnaast zijn er in 2025 wel middelen beschikbaar binnen het Herstructureringsfonds A voor circa 1 project. Deze middelen zijn bestemd voor de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. OMU heeft bij de provincie een verzoek ingediend voor aanvullende middelen. Afhankelijk van de resultaten in 2025 (en de uitkomsten van de evaluatie) wordt hieraan een passend vervolg gegeven. Daarnaast zal OMU op zoek gaan naar alternatieve investerings- en financieringsmogelijkheden.

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

B. Jaarrekening 2024

Maak werk van de ruimte!

Jaarstukken 2024
N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2024

Geconsolideerde balans per 31 december 2024	2
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	4
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening	5
Toelichting op de geconsolideerde balans	11
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	12
Gebeurtenissen na balansdatum bij de geconsolideerde jaarrekening	13
Enkelvoudige balans per 31 december 2024	14
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	16
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening	17
Toelichting op de enkelvoudige balans	19

Jaarrekening 2024

van

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming)

A c t i v a

	2024		2023	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa	9.537		11.140	
Financiële vaste activa	2.700.000		1.700.000	
Totaal van vaste activa		2.709.537		1.711.140
Vlottende activa				
Voorraden	14.144.000		16.849.148	
Vorderingen	4.662.433		6.943.290	
Liquide middelen	9.226.181		4.218.576	
Totaal van vlottende activa		28.032.614		28.011.014
Totaal van activa		<u>30.742.151</u>		<u>29.722.154</u>

P a s s i v a

	2024		2023	
	€	€	€	€
Groepsvermogen				
Eigen vermogen	30.419.137		29.474.232	
Totaal van groepsvermogen		30.419.137		29.474.232
Kortlopende schulden		323.014		247.922
Totaal van passiva		30.742.151		29.722.154

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
Netto-omzet		1.008.098		610.173
Kostprijs omzet		245.050		173.339
Brutomarge		763.048		436.834
Lonen en salarissen		508.411		483.942
Sociale lasten		64.656		63.952
Pensioenlasten		59.216		56.694
Afschrijvingen op materiële vaste activa		3.639		2.379
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa (1)		860.000		4.732.000
Overige bedrijfskosten		349.589		290.773
Totaal van som der kosten		1.845.511		5.629.740
totaal van bedrijfsresultaat		(1.082.463)		(5.192.906)
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		29.339		-
Rentelasten en soortgelijke kosten		(1.971)		(897)
Totaal van resultaat voor belastingen		(1.055.095)		(5.193.803)
Belastingen over de winst of het verlies		-		-
Totaal van resultaat na belastingen		(1.055.095)		(5.193.803)

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht is statutair gevestigd in Utrecht en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 54146143.

Het adres van NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht is Orteliuslaan 1, 3528 BA Utrecht.

De vennootschap heeft de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek onder toepassing van het jaarrekeningregime voor micro-ondernemingen.

Ter vergroting van het inzicht zijn in deze jaarrekening naast de wettelijk voorgeschreven informatie nadere toelichtingen en specificaties opgenomen

Hoofd van de groep

Het hoofd van de groep is N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht te Utrecht.

Activiteiten van de groep

De groep houdt zich voornamelijk bezig met:

- ▶ In samenwerking met publieke en private partijen herstructureren, herontwikkelen en transformeren van werklocaties in de Provincie Utrecht met inachtneming van het door het provinciebestuur gevoerde beleid;
- ▶ Het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over en het financieren van andere ondernemingen alsook het verkrijgen, beheren, ontwikkelen, exploiteren en vervreemden van onroerende zaken en andere registergoederen.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de totstandkoming van de jaarrekening maakt de directie bepaalde schattingen en aannames. Deze schattingen en aannames kunnen van invloed zijn op de gerapporteerde waarde van activa en passiva, de vermelding van niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen op balansdatum en/of op de omzet en kosten in de periode waarover wordt gerapporteerd.

Indien het voor het geven van het in artikel 362 lid 1, Boek 2 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Continuïteit van de activiteiten

Ter financiering van de in 2023 aangeschafte locaties heeft een vermogensstorting (agio) plaatsgevonden van € 22.000.000. In 2024 heeft er een aanvullende vermogensstorting (agio) van € 2.000.000 plaatsgevonden. Mede daardoor is ultimo 2024 sprake van een positief eigen vermogen en een positief netto-werkkapitaal, waarmee de entiteiten aan hun respectievelijke verplichtingen kunnen blijven voldoen. Derhalve zijn de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

Consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van de vennootschap samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin de vennootschap direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend (geassocieerde deelnemingen) worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de groep.

Maatschappijen die verworven zijn met de bedoeling om deze te vervreemden, zijn niet meegenomen in de consolidatie. Deze maatschappijen zijn opgenomen onder de vlottende activa onder effecten (slechts gehouden om te vervreemden) indien op overnamedatum verkoop binnen een jaar na verkrijging waarschijnlijk is of binnen een korte periode daarna.

Kapitaalbelangen

Geconsolideerde kapitaalbelangen

De in de consolidatie betrokken vennootschappen zijn:

- ▶ Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Transformatiefonds B.V te Utrecht: 100%-kapitaalbelang
- ▶ Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Herstructureringsfonds A B.V. te Utrecht: 100%-kapitaalbelang
- ▶ Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Herstructureringsfonds B B.V. te Utrecht: 100%-kapitaalbelang

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa in eigen gebruik

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

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De inventaris over vijf jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Vorderingen

De verstrekte leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Voorraden

De voorraden en onderhanden werk worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de aanschafkosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Gedurende het tijdvak van vervaardiging worden rentekosten uit specifieke financieringen die zijn afgesloten voor de ontwikkeling van de voorraden toegerekend aan de kostprijs van de voorraden.

Bij de waardering van de voorraden wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen. De lagere marktwaarde is gedefinieerd als de hoogste van de opbrengstwaarde en bedrijfswaarde bij de ontwikkeling van de projecten.

De grondexploitaties worden jaarlijkse geactualiseerd om inzicht te verschaffen in de marktwaarde van het onderhanden werk. Blijkt er uit een grondexploitatie een verlies, dan wordt voor dit bedrag een voorziening gevormd, die in mindering wordt gebracht op het onderhanden werk.

In de waardering van het onderhanden werk wordt rekening gehouden met toekomstige tijdelijke huuropbrengsten. De gerealiseerde tijdelijke huuropbrengsten worden in het resultaat verwerkt in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Daarmee komen deze tijdelijke huuropbrengsten ten gunste van het resultaat van het betreffende boekjaar, en maken deze tijdelijke huuropbrengsten geen onderdeel meer uit van de waardering van het onderhanden werk.

Vorderingen

De vorderingen onder de vlottende activa opgenomen, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de vennootschap, worden als financiële vaste activa gerubriceerd. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Pensioenenvoorziening

Nederlandse pensioenregelingen

De pensioentoezeggingen betreft een beschikbaar premiestelsel en is ondergebracht bij Allianz. De aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Opbrengsten

Algemeen

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst uit levering van goederen en diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Verkoop van goederen

Opbrengst uit verkoop van goederen wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Verlenen van diensten

Indien het resultaat van een transactie aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. De mate waarin de diensten zijn verricht, wordt gebaseerd op de tot balansdatum in het kader van de dienstverlening gemaakte kosten in verhouding tot de geschatte kosten van de totaal te verrichten dienstverlening.

Rente

Renteopbrengsten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost.

Kosten

Algemeen

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een voorziening reorganisatiekosten.

Jubileumuitkeringen worden als last verantwoord in het jaar dat deze worden uitgekeerd.

Rente

Rente wordt toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en uit de balans (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld blijkt. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Tussen de vennootschap en haar Nederlandse groepsmaatschappijen bestaat een fiscale eenheid. Er vindt geen verrekening van de belastingen binnen deze eenheid plaats, enige belastingbate of belastinglast wordt verantwoord bij N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De langlopende en kortlopende latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingvorderingen die naar verwachting binnen een jaar verrekenbaar zijn worden opgenomen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. De latente verplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien en voor zover voldaan aan de volgende criteria:

- ▶ de groep beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om de over een verslagjaar te vorderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting; en
- ▶ de belastinglatenties houden verband met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op:
 - ▶ dezelfde belastbare rechtspersoon; of
 - ▶ dezelfde fiscale eenheid.

Toelichting op de geconsolideerde balans

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Huur en bankgaranties

De vennootschap is een huurverplichting aangegaan per 1 maart 2022. De totale jaarlijkse huurverplichting bedraagt €54.056 exclusief omzetbelasting. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar en een opzegtermijn van 12 maanden. In het kader van de langlopende huurovereenkomst is in 2022 een bankgarantie afgegeven van €14.054.

Belastingen

Gezien het negatieve resultaat is er geen vennootschapsbelasting berekend. Het fiscaal compensabel verlies per jaareinde is € 9.258.418. Er is in de jaarrekening geen rekening gehouden met verrekenbare verliezen omdat de verwachting is dat deze waarschijnlijk niet verrekend kunnen worden.

Informatieverschaffing over operationele lease

In 2023 heeft de vennootschap een operationeel leasecontract voor een auto afgesloten. De jaarlijkse leaseverplichting bedraagt € 12.309 en loopt eind november 2027 af.

Investeringsverplichting

In december 2024 is een koopovereenkomst afgesloten tussen Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Transformatiefonds B.V. en LFE O.G. B.V. gevestigd te Maartensdijk ter zake Dierenriem 3-5 te Maartensdijk. De betaling van de koopprijs van € 3.900.000 dient plaats te vinden vóór de datum van de juridische levering. De levering zal verleden op 1 juli 2026 of zoveel eerder als partijen overeen mochten komen. De leveringsdatum is de verwachte datum welke met uiterlijk 6 maanden verlengd kan worden tot en met 31 december 2027. Indien levering voor voorgenoemde datum niet kan plaatsvinden zal de leveringsdatum worden verlengd uiterlijk tot en met 31 december 2029. Indien er op 31 december 2029 nog geen levering heeft plaatsgevonden of uiterlijk op 31 december 2029 nog geen definitieve leveringsdatum is overeengekomen dan heeft ieder de partijen het recht tot ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan.

Verkoopverplichting

In juli 2024 is een verkoopovereenkomst afgesloten tussen Utrecht Transformatiefonds B.V. en De Beeckhof B.V. ter zake Sterrenweg 46-48, Sterrenbergweg 50-52 en Batenburg 9. De koopsom bedraagt € 6.515.000. De levering en ontvangst van de koopsom heeft plaatsgevonden in januari 2025.

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt vanaf 23 februari 2023 deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht. De vennootschap maakt vanaf 1 november 2023 deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingenschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Bijzondere waardevermindering van vlottende activa (1)

	2024	2023
	€	€
Touwslagersweg 19/Kuipersweg 36 te Woerden	831.000	3.859.000
Energieweg 128 te Mijdrecht	29.000	873.000
	<u>860.000</u>	<u>4.732.000</u>

Op basis van een recentelijk uitgevoerde analyse is, rekening houdende met huidige omstandigheden en met huidige verwachtingen sprake van een te verwachten verlies met betrekking tot bovengenoemde locaties, waarvoor in de jaarrekening 2023 en 2024 een bijzondere waardevermindering is verantwoord.

Personeelsbestand

Bij de vennootschappen waren in 2024 gemiddeld 4,6 werknemers in dienst (2023: 4,6)

Gebeurtenissen na balansdatum bij de geconsolideerde jaarrekening

In januari 2025 is er door Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Herstructureringsfonds A B.V. een koopovereenkomst afgesloten ter zake Vanadiumweg 23 tot en met 23B te Amersfoort.

De koopsom bedraagt € 1.200.000. De levering en betaling van de koopsom heeft plaatsgevonden in januari 2025.

Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming)

A c t i v a

	2024		2023	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa	9.537		11.140	
Financiële vaste activa	30.700.686		29.775.038	
Totaal van vaste activa		30.710.223		29.786.178
Vlottende activa				
Vorderingen	560.666		76.872	
Liquide middelen	1.955.201		1.268.231	
Totaal van vlottende activa		2.515.867		1.345.103
Totaal van activa		<u>33.226.090</u>		<u>31.131.281</u>

		P a s s i v a	
		2024	2023
		€	€
Eigen vermogen (2)			
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	7.500.000	7.500.000	
Agioreserve	32.500.000	30.500.000	
Overige reserves	(9.580.863)	(8.525.768)	
	30.419.137	29.474.232	
Kortlopende schulden	2.806.953	1.657.049	
Totaal van passiva	33.226.090	31.131.281	

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
Netto-omzet	985.257		922.080	
Kostprijs omzet	-		32.459	
Brutomarge	985.257		889.621	
Lonen en salarissen	508.412		483.941	
Sociale lasten	64.655		63.952	
Pensioenlasten	59.216		52.785	
Afschrijvingen op materiële vaste activa	3.639		2.379	
Overige bedrijfskosten	349.335		286.564	
Totaal van som der kosten		985.257		889.621
Totaal van bedrijfsresultaat		-		-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		20.146		-
Rentelasten en soortgelijke kosten		(887)		(805)
Totaal van resultaat voor belastingen		19.259		(805)
Belastingen over de winst of het verlies		-		-
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		(1.074.354)		(5.192.998)
Totaal van resultaat na belastingen		(1.055.095)		(5.193.803)

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht is statutair gevestigd in Utrecht en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 54146143.

Het adres van NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht is Orteliuslaan 1, 3528 BA Utrecht.

De vennootschap heeft de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek onder toepassing van het jaarrekeningregime voor micro-ondernemingen. Ter vergroting van het inzicht zijn in deze jaarrekening naast de wettelijk voorgeschreven informatie nadere toelichtingen en specificaties opgenomen.

De jaarrekening is opgemaakt op 8 mei 2025.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelneming. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de vennootschap in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve deelnemingen opgenomen. Het aandeel van de vennootschap in de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de vennootschap of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen in de waardering van de nettovermogenswaarde van de deelneming. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord naar rato van het relatieve belang van derden.

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit.

Opbrengsten

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen, is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de vennootschap, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Toelichting op de enkelvoudige balans

Eigen vermogen (2)

	Gestort en opgevraagd aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	7.500.000	8.500.000	(3.331.964)	12.668.036
Afronding	-	-	(1)	(1)
Agioستortingen	-	22.000.000	-	22.000.000
Resultaat	-	-	(5.193.803)	(5.193.803)
Stand per 31 december 2023	<u>7.500.000</u>	<u>30.500.000</u>	<u>(8.525.768)</u>	<u>29.474.232</u>
Stand per 1 januari 2024	7.500.000	30.500.000	(8.525.768)	29.474.232
Agioستortingen	-	2.000.000	-	2.000.000
Resultaat	-	-	(1.055.095)	(1.055.095)
Stand per 31 december 2024	<u>7.500.000</u>	<u>32.500.000</u>	<u>(9.580.863)</u>	<u>30.419.137</u>

Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal

	2024	2023
	€	€
75.000 gewone aandelen nominaal € 100,00	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>

Agioreserve

In 2024 heeft een aanvullende agioستorting plaatsgevonden door de aandeelhouder.

Overige reserves

Het ingehouden deel van het resultaat bedraagt € 1.055.095 negatief (2023: € 5.193.803 negatief).

Niet uit de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Huur en bankgaranties

De vennootschap is een huurverplichting aangegaan per 1 maart 2022. De totale jaarlijkse huurverplichting bedraagt €54.056 exclusief omzetbelasting. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar en een opzegtermijn van 12 maanden. In het kader van de langlopende huurovereenkomst is in 2022 een bankgarantie afgegeven van €14.054.

Belastingen

Gezien het negatieve resultaat is er geen vennootschapsbelasting berekend. Het fiscaal compensabel verlies per jaareinde € 9.258.418.

Er is in de jaarrekening geen rekening gehouden met verrekenbare verliezen omdat de verwachting is dat deze waarschijnlijk niet verrekend kunnen worden.

Informatieverschaffing over operationele lease

In 2023 heeft de vennootschap een operationeel leasecontract voor een auto afgesloten. De jaarlijkse leaseverplichting bedraagt € 12.309 en loopt eind november 2027 af.

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt vanaf 23 februari 2023 deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht. De vennootschap maakt vanaf 1 november 2023 deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting van N.V.

Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

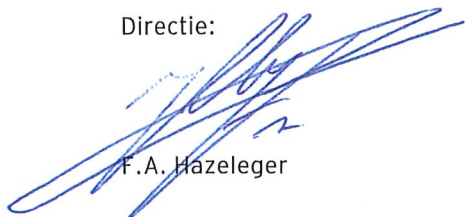
Garanties

Voor een drietal groepsmaatschappijen (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Transformatiefonds B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Herstructureringsfonds A B.V. en Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Herstructureringsfonds B B.V.) is uit hoofde van artikel 403 BW 2 een aansprakelijkheidsverklaring afgegeven op 24 mei 2024.

Ondertekening van de jaarrekening

Utrecht, ...8-5-2025

Directie:



F.A. Hazeleger

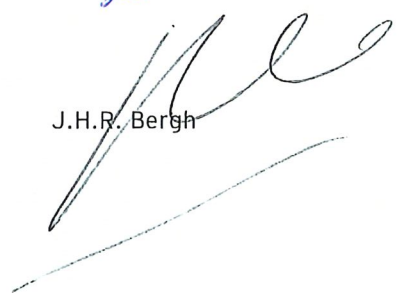
Raad van commissarissen:



J. van der Veer



S. Kraaijeveld



J.H.R. Bergh

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

C. Overige gegevens 2024

Maak werk van de ruimte!

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht
Orteliuslaan 1
3528 BA Utrecht

Datum
8 mei 2025

Behandeld door
H.F.G. van den Top RA MSc EMA

Onze referentie
NVOMU-HFG-20250508

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouder van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben opdracht gekregen de jaarrekening 2024 van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht te Utrecht te controleren.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van het jaarrekeningregime voor micro-ondernemingen.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024; 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 N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- Het jaarverslag;
- De overige gegevens;
- specificaties van posten op de geconsolideerde en enkelvoudige balans;
- specificaties van posten op de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening;
- Bijlage 1 Bezoldiging 2024 – Raad van Commissarissen en directie.

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 voor het jaarverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en toezichthoudend orgaan voor de jaarrekening**

Het bestuur en het toezichthoudend orgaan is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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 vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur 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 organisatie 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de aandeelhouder 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.

Zwolle, 8 mei 2025

TIC Assurance B.V., namens deze

 Digitaal ondertekend door:

Henk van den Top RA
8 mei 2025 17:17 +02:00

H.F.G. (Henk) van den Top RA MSc EMA