

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Jaarstukken 2023

Maak werk van de ruimte!

Inhoud Jaarstukken 2023

Deze jaarstukken 2023 van NV OMU bestaan uit:

- A. het jaarverslag 2023,
- B. de jaarrekening 2023;
- C. de overige gegevens 2023 (volgt nog).

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

A. Jaarverslag 2023

Maak werk van de ruimte!

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Algemeen	5
3	Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (Holding)	7
3.1	Terugblik 2023	7
3.2	Organisatie	7
3.3	Marketing en communicatie	7
3.4	Ruimtelijke en Financiële resultaten	8
4	Transformatiefonds.....	9
4.1	Terugblik 2023	9
4.2	Ruimtelijke resultaten	11
4.3	Financiële resultaten	11
4.4	Maatschappelijke resultaten	11
5	Herstructureringsfonds A	12
5.1	Terugblik 2023	12
5.2	Ruimtelijke resultaten	13
5.3	Financiële resultaten	13
5.4	Maatschappelijke resultaten	13
6	Herstructureringsfonds B.....	14
6.1	Terugblik 2023	14
7	Conclusies.....	15

1 Inleiding

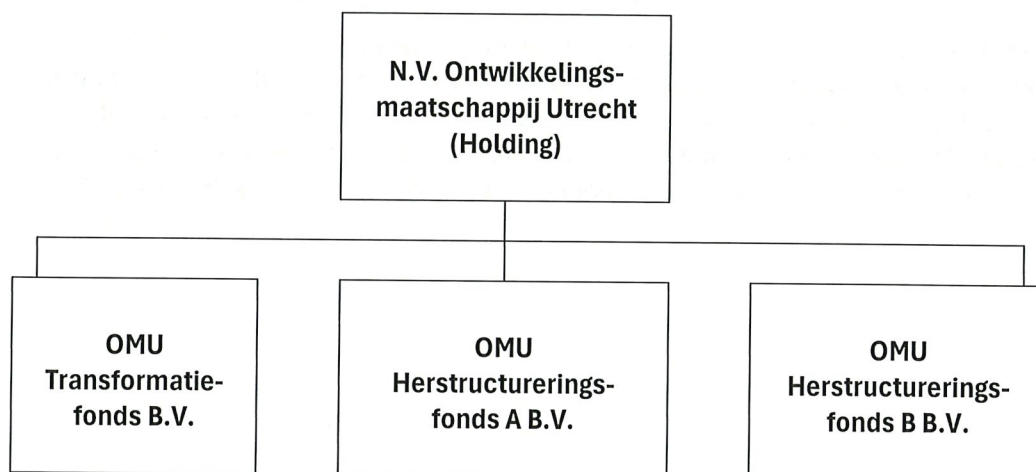
Met dit jaarverslag wordt inzicht verschaft in de (ruimtelijke) activiteiten en (financiële) resultaten van OMU in het jaar 2023. Een jaar dat, naast de projecten, met name in het teken heeft gestaan van de herstructurering van de organisatie als gevolg van de besluitvorming door Provinciale Staten over de aanvullende opdracht (= intensivering en verduurzaming) en middelen. In het kader van een duidelijke scheiding tussen de verschillende activiteiten, en de wens van de provincie voor een aandeelhouder meer op afstand, is hiervoor de oorspronkelijke structuur van een enkelvoudige NV omgezet naar een holdingstructuur met een moeder-NV met daaronder drie dochter-BV's.

Deze structuur komt dit jaar dan ook voor het eerst terug in 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

Waar het jaar 2022 voor OMU nog met name in het teken stond van de nadere uitwerking (o.a. activiteiten, juridisch, governance, financiën, staatssteun) van het besluit van Provinciale Staten, stond 2023 vol in het teken van de operationalisering van deze uitwerking en het acquireren van projecten. Belangrijke uitgangspunten hierbij waren strikte scheiding van de activiteiten binnen de verschillende fondsen en de provincie als aandeelhouder meer op afstand.

Dit heeft geleid tot een nieuwe holdingstructuur die er als volgt uit ziet:



Deze nieuwe governancestructuur is juridisch ook verankerd in aangepaste (moeder) en nieuwe (dochters) statuten. Tevens is er een uitvoeringskader vastgesteld, is de rol van de Raad van Commissarissen (RvC) aangepast en is er een Investeringscommissie (IC) aangesteld. Hiermee is op verzoek van de aandeelhouder de provincie meer op afstand geplaatst.

Binnen de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (Holding) vallen alle algemene activiteiten die niet direct aan een project zijn toe te rekenen. De kosten en opbrengsten binnen deze NV worden op basis van een verdeelsleutel doorbelast naar de onderliggende dochter-BV's. Hiermee is het bedrijfsresultaat van deze NV vrijwel sluitend.

In het Transformatiefonds zijn de projecten opgenomen die voorheen binnen de vorige NV waren opgenomen en die gebruik maken van het oorspronkelijke (revolverende) fonds van € 15 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. Uitgangspunt van deze projecten is dat deze op zichzelf in principe een minimaal sluitende businesscase moeten hebben.

Het Herstructureringsfonds A is in 2023 opgericht op basis van het besluit van Provinciale Staten 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 eerstkomende periode van 4 jaar 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 voornamelijk directe (kavel)aankopen door OMU. Doel van deze aankopen is om de locatie weer als bouwrijpe werkkavel te verkopen. Hierbij heeft OMU de ruimte tot het aangaan van onrendabele investeringen 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.

Daarnaast is, op basis van hetzelfde besluit, ook het Herstructureringsfonds B opgericht. Op hoofdlijnen heeft deze 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.

Op basis van bovengenoemde structuur is de begroting 2024 van OMU opgesteld (gesplitst naar de holding en de drie dochterondernemingen) die is goedgekeurd in de AVA van 18 december 2023 passend binnen de doelstellingen van het Uitvoeringskader.

3 Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (Holding)

3.1 Terugblik 2023

In 2023 is de NV Ontwikkelingsmaatschappij ingericht als Holding van de onderliggende fondsen. In deze holding zijn de algemene zaken als huisvesting, personeel, marketing 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 kosten en opbrengsten die niet direct aan een project zijn toe te rekenen worden opgenomen binnen deze Holding. De kosten en opbrengsten 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 2023. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de organisatie, in paragraaf 3.3 op onze marketing en communicatie en in paragraaf 3.4 beschrijven we de resultaten van de holding.

3.2 Organisatie

Er hebben zich in 2023 binnen het team van OMU geen personele wisselingen voorgedaan. De huidige organisatie bestaat uit 4,5 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, marketing & communicatie). In 2023 is dit middels externe inhuur voor de ondersteuning van de directie, de website en de ICT geconcretiseerd. Naar verwachting zal er in 2024 uitbreiding zijn in het kader van de projecten (intern) en marketing en communicatie (extern). Daarnaast blijft er natuurlijk ruimte voor medewerkers om zich verder te ontwikkelen. Hiervoor zijn in de begroting middelen gereserveerd.

Binnen de Raad van Commissarissen (RvC) heeft zich in 2023 geen personele wijziging voorgedaan. In 2024 zal de termijn van dhr. Busscher aflopen en hij heeft te kennen gegeven te willen stoppen. Hiervoor zal in 2024 een nieuw RvC-lid geworven moeten worden. De RvC heeft zich in 2023 gericht op de strategie van en het toezicht op OMU. Hiervoor heeft er vier keer een RvC-vergadering plaatsgevonden (naast de twee aandeelhoudervergaderingen). Daarnaast is er gedurende het jaar regelmatig afstemming geweest tussen de RvC en de directie.

Ook binnen de Investeringscommissie (IC) hebben er geen personele wijziging plaatsgevonden. De IC heeft in 2023 meermaals overleg gehad met directie en medewerkers en geadviseerd over projectvoorstellen voor zowel het Transformatiefonds als het Herstructureringsfonds A.

3.3 Marketing en communicatie

Er zijn in 2023 weer diverse (fysieke en online) activiteiten en bijeenkomsten (mede) georganiseerd. 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 projektontwikkelaars 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 zal de nieuwe digitale kaart worden gelanceerd.

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 2023 heeft OMU middels diverse communicatiekanalen stilgestaan bij de uitbreiding van onze taken m.b.t. de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen en de daaruit voortvloeiende projecten. Dit heeft o.a. geleid tot een persbericht over de aankoop van de A-ware-locatie en de Ronic-locatie in Woerden. Daarnaast hebben we via LinkedIn gecommuniceerd over de aankoop van de locatie Diversey in Utrecht en Korver in Mijdrecht. Tenslotte is uitgebreid aandacht besteed aan onze nieuwe werkwijze in een artikel in Gebiedsontwikkeling.nu.

Congressen/evenementen:

Ook dit jaar heeft OMU deelgenomen aan de Provada waar zij o.a. de medeorganisator was van een sessie over onze nieuwe werkwijze. Ook is OMU vanuit de SKBN betrokken geweest bij de organisatie van het jaarlijkse bedrijventerreinencongres BT Event in november in Rotterdam, waar OMU een deelsessie mocht organiseren over verdienmodellen op bedrijventerreinen. In 2024 komt dit BT-congres naar Utrecht waarvoor de voorbereidingen inmiddels zijn gestart. Tijdens diverse online webinars en fysieke seminars heeft OMU gelegenheid gekregen om te spreken en te presenteren over onze nieuwe werkwijze, waarvoor veel aandacht en interesse merkbaar zijn vanuit zowel overheden als marktpartijen. Tenslotte heeft OMU in het najaar, in het kader van haar nieuwe activiteiten, een Statenbezoek georganiseerd naar de A-ware-locatie in Woerden.

Duurzaamheid en circulariteit:

Ook in 2023 is OMU de ontwikkelingen blijven volgen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit op werklocaties. In dat kader blijft OMU lid van de duurzaamheidscommissie van de Neprom en van de commissie gebiedsontwikkeling van het Dutch Green Building Council (DGBC). In het nieuwe MJP zal de duurzaamheidsvisie voor OMU nader worden uitgewerkt.

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.

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 2023 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.

4 Transformatiefonds

4.1 Terugblik 2023

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

Financieringen

Op 1 januari 2023 had OMU zes lopende financieringen in portefeuille. Drie daarvan hadden betrekking op een bedrijfslocatie (Adelaar-locatie in Mijdrecht, Slingerland in Mijdrecht en Phobos in Maarssen) en drie op kantoortransformaties (3 keer Molenzoom in Houten). De financiering voor de locatie Slingerland in Mijdrecht is in 2023 afgelost. Er zijn in 2023 geen nieuwe financieringen afgesloten.



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 2023 een tweetal strategische aankopen in de transformatieportefeuille (twee bedrijfspanden in Soesterberg-Noord). Voor het project in Soesterberg is eind 2023 de bestemmingswijziging naar wonen onherroepelijk geworden is er gestart met de selectie van de toekomstige ontwikkelaar. Naar verwachting zullen beiden aankopen in 2024 als bouwrijpe kavel worden verkocht.



Elma-locatie (Soesterberg)

Daarnaast is er in 2023, mede op verzoek van de afdeling bodem van de provincie Utrecht, overeenstemming bereikt over de aankoop van een sterk verouderde (en zwaar verontreinigde) bedrijfslocatie aan de Hoge Rijndijk in Woerden (project Ronic). Deze kavel is aangekocht met als doel om sterk verouderd bedrijfsmatig vastgoed uit de markt te halen en in dit geval te transformeren naar een woningbouwlocatie. De sanering zal in opdracht van de provincie worden uitgevoerd. OMU zal de transformatie naar een woonbestemming voorbereiden.



Ronic-locatie (Woerden)

Ook in 2023 liepen we als OMU regelmatig tegen de grenzen van het ons ter beschikking gestelde vermogen binnen het Transformatiefonds aan waardoor de aanwas met nieuwe projecten beperkt bleef. Op dit moment is dat nog steeds aan de orde en kunnen we vrijwel alleen maar nieuwe projecten binnen het Transformatiefonds aangaan als er lopende projecten worden afgelost en/of verkocht. Zo heeft de aflossing van de locatie Slingerland het mogelijk gemaakt om de locatie Ronic aan te kunnen kopen.

4.2 Ruimtelijke resultaten

OMU had per 1-1-2023 in totaal circa 4,4 hectare bedrijfslocatie en 5.100 m² BVO kantoor in portefeuille. Met de aflossing van de locatie Slingerland is daarvan 0,4 hectare opgeleverd. De aankoop van de locatie Ronic betekent een toename met 0,2 hectare. Eind 2023 heeft OMU dan nog 4,2 hectare bedrijfslocatie en 5.100 m² BVO kantoor in portefeuille. Wat betreft de gewenste uitbreiding van de projectenportefeuille worden we beperkt door het feit dat de middelen van OMU grotendeels uitstaan in projecten.

4.3 Financiële resultaten

Voor de activiteiten binnen het Transformatiefonds van OMU geldt dat deze projecten in principe een minimaal sluitende businesscase hebben. Dit geleet 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 2023 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, Molenzoom 1 en 2, Molenzoom 37, Phobos en Adelaar) nog (deels) door in 2024. De financiering voor het project Slingerland is in 2023 afgelost. De voorbereidingen voor de aankoop van het project Ronic zijn in 2023 gestart (ondanks dat het notarieel transport pas in 2024 heeft plaatsgevonden).

Het ter beschikking staande kapitaal binnen het transformatiefonds bedraagt eind 2023 circa € 12,7 miljoen. Momenteel staat hiervan circa € 10,5 miljoen uit binnen lopende projecten (en is er een verplichting aangegaan voor Ronic). Dat betekent dat er nog slechts circa € 0,3 miljoen beschikbaar is voor nieuwe projecten. Naar verwachting zullen er in 2024 financieringsprojecten worden afgelost (o.a. De Molen 37 in Houten) en investeringsprojecten worden verkocht (Elma-locatie in Soesterberg). Dan ontstaat er weer ruimte binnen het transformatiefonds voor nieuwe projecten. Tenslotte wordt vanuit de Holding 40% van de algemene kosten doorbelast naar het Transformatiefonds.

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.

5 Herstructureringsfonds A

5.1 Terugblik 2023

Binnen het herstructureringsfonds A kunnen projecten worden gerealiseerd waarbij (verouderd) vastgoed wordt aangekocht, gesloopt en als bouwrijpe (bedrijfs)kavel weer wordt uitgegeven (i.c. niet-economische activiteiten). 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 2024 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 zullen deze locaties in 2024 administratief worden 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

5.2 Ruimtelijke resultaten

Voor de nieuwe 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 2023 is een drietal concrete projecten aangekocht en is er overeenstemming bereikt over de aankoop van een vierde. 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.

Het resultaat van deze projecten is geboekt onder onderhanden werk. Van de beschikbaar gestelde € 30 miljoen is hiervoor inmiddels € 24 miljoen (incl. € 2 miljoen voor aankoop in 2024) opgevraagd bij de provincie. Het voorziene tekort op deze projecten (€ 4,7 miljoen) wordt direct als verlies genomen in de jaarrekening van 2023. Tenslotte wordt 60% van de organisatiekosten van OMU doorbelast aan dit fonds. Dit leidt voor dit Herstructureringsfonds A tot een negatief resultaat van € 5,2 miljoen. Dit past ruimschoots binnen de gestelde kaders van maximaal 40% tekort op deze projecten.

Door deze investeringen lopen we inmiddels al snel richting de grenzen van de ons ter beschikking gestelde middelen van € 30 miljoen. 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 zal neerleggen 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 gecreëerd 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 2023

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 2023 dan ook geen ruimtelijke en financiële resultaten te melden (m.u.v. beperkte administratieve kosten).

7 Conclusies

Het overzicht van de financiële resultaten in 2023 is vastgelegd in de Jaarrekening 2023. Tevens zijn de overige gegevens (i.c. de controleverklaring door de onafhankelijke accountant) bijgevoegd. Het eindresultaat 2023 ter grootte van € 5,2 miljoen negatief is ongunstiger dan begroot (€ 3,0 miljoen negatief). Dat wordt met name veroorzaakt door het feit dat er in 2023 al veel meer projecten zijn aangekocht dan oorspronkelijk begroot.

Hierbij dient nogmaals te worden opgemerkt dat op dit moment het beschikbare kapitaal van OMU binnen het Transformatiefonds vrijwel volledig uitstaat in lopende projecten waardoor het aangaan van nieuwe financierings- en/of investeringsprojecten binnen dit fonds bijna niet meer mogelijk is. Eerst zullen lopende projecten moeten worden afgerond voordat nieuwe projecten binnen de huidige activiteiten kunnen worden aangegaan. Naar verwachting zullen er in 2024 een aantal financieringen en investeringen terugkomen.

Daarnaast zijn er in 2023 wel nieuwe middelen beschikbaar binnen het Herstructureringsfonds A (conform eerdergenoemd Statenbesluit). Deze middelen zijn echter bestemd voor onze nieuwe activiteiten, te weten de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. Inmiddels zijn daar in 2023 de eerste aankopen uit gerealiseerd en staat ook een groot deel van deze nieuwe middelen uit in projecten. OMU zal dan ook op korte termijn bij de provincie een verzoek indienen voor aanvullende middelen. Hiervoor zullen dan wel eerst de resultaten in deze eerste periode worden geëvalueerd. Daarnaast zal OMU op zoek gaan naar alternatieve investerings- en financieringsmogelijkheden.

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

B. Jaarrekening 2023

Maak werk van de ruimte!

Jaarstukken 2023
N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2023

Geconsolideerde balans per 31 december 2023	2
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	4
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening	5
Toelichting op de geconsolideerde balans	13
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	14
Enkelvoudige balans per 31 december 2023	15
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	17
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening	18
Toelichting op de enkelvoudige balans	20
Specificaties van posten op de geconsolideerde balans	23
Specificaties van posten op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	32
Specificaties van posten op de enkelvoudige balans	35
Specificaties van posten op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	39
Bijlage 1 Bezoldiging 2023 - Raad van Commissarissen en directie	44

Jaarrekening 2023

van

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

CONCEPT

Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming)

A c t i v a

	2023		2022	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa	11.140		3.116.889	
Financiële vaste activa	1.700.000		4.650.000	
Totaal van vaste activa		1.711.140		7.766.889
Vlottende activa				
Vorraden	16.849.148		-	
Vorderingen	6.943.290		3.357.788	
Liquide middelen	4.218.576		1.759.621	
Totaal van vlottende activa		28.011.014		5.117.409
Totaal van activa		<u>29.722.154</u>		<u>12.884.298</u>

	P a s s i v a			
	2023		2022	
	€	€	€	€
Groepsvermogen				
Eigen vermogen	29.474.233		12.668.036	
Totaal van groepsvermogen		29.474.233		12.668.036
Kortlopende schulden		247.921		216.262
Totaal van passiva		29.722.154		12.884.298

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Netto-omzet		610.173		571.386
Kostprijs omzet		173.339		82.178
Bruto-marge		436.834		489.208
Lonen en salarissen	483.942		441.898	
Sociale lasten	63.952		61.880	
Pensioenlasten	56.594		46.474	
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.379		1.941	
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa (1)	4.732.000		-	
Overige bedrijfskosten	290.773		318.096	
Totaal van som der kosten		5.629.740		870.289
totaal van bedrijfsresultaat		(5.192.906)		(381.081)
Rentelasten en soortgelijke kosten		896		5.107
Totaal van resultaat voor belastingen		(5.193.802)		(386.188)
Belastingen over de winst of het verlies		-		-
Totaal van resultaat na belastingen		(5.193.802)		(386.188)

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.

Vergelijkende cijfers

De in de geconsolideerde balans en geconsolideerde winst-en-verliesrekening opgenomen vergelijkende cijfers betreffende de enkelvoudige cijfers over 2022 van NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht. In 2022 was nog geen sprake van een groep.

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. Mede daardoor is ultimo 2023 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.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijging te realiseren en niet dienen voor eigen gebruik. Onder de vastgoedbeleggingen worden onroerende zaken in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als belegging opgenomen.

De eerste waardering van een vastgoedbelegging geschiedt tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de transactiekosten. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij geen sprake is van afschrijvingen. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen, ontstaan door een wijziging in de reële waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Vervolgens wordt middels de winstbestemming een herwaarderingsreserve gevormd, verminderd met een voorziening latente belastingen. De herwaarderingsreserve is het verschil tussen de reële waarde en de waarde op basis van de verkrijgingsprijs rekening houdend met de cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is, worden tegen kostprijs gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling. Bij buitengebruikstelling wordt een vastgoedbelegging niet langer geactiveerd indien geen toekomstige economische voordelen meer worden verwacht.

De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst en de boekwaarde van het actief en wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij verkoop wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve opgenomen in de overige reserves.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs 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.

Vorraden

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.

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-afrekbare 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 belastingbaten 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 belastingverplichtingen 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

Bankgaranties

De vennootschap is een langlopende huurovereenkomst aangegaan per 1 maart 2022. De totale jaarlijkse huurverplichting inclusief servicekosten bedraagt € 55.620 exclusief omzetbelasting. Ter zake 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 € 8.203.641. 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.

Huur

De vennootschap is een huurverplichting aangegaan per 1 maart 2022. Deze is voor onbepaalde tijd aangegaan, waarbij een opzegtermijn van drie maanden van toepassing is. De jaarlijkse huur bedraagt € 55.620 exclusief omzetbelasting.

Aankoopverplichting

Eind 2023 is een koopovereenkomst afgesloten ter zake van de locatie Kuipersweg 30, 32 en 34 te Woerden voor een bedrag van € 1.685.065. De levering en betaling van de koopsom heeft in januari 2024 plaatsgevonden.

Fiscale eenheid

De vennootschap vormt met haar drie dochtermaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht. Op grond daarvan zijn de vennootschappen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming)

A c t i v a

	2023		2022	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa	11.140		3.116.889	
Financiële vaste activa	29.775.038		4.650.000	
Totaal van vaste activa		29.786.178		7.766.889
Vlottende activa				
Vorderingen	76.872		3.357.788	
Liquide middelen	1.268.231		1.759.621	
Totaal van vlottende activa		1.345.103		5.117.409
Totaal van activa		<u>31.131.281</u>		<u>12.884.298</u>

	P a s s i v a			
	2023		2022	
	€	€	€	€
Eigen vermogen (2)				
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	7.500.000		7.500.000	
Agioreserve	30.500.000		8.500.000	
Overige reserves	(8.525.767)		(3.331.964)	
		29.474.233		12.668.036
Kortlopende schulden		1.657.048		216.262
Totaal van passiva		<u>31.131.281</u>		<u>12.884.298</u>

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Netto-omzet	954.539		571.386	
Kostprijs omzet	32.459		82.178	
Bruto-marge		922.080		489.208
Lonen en salarissen	483.941		441.898	
Sociale lasten	63.952		61.880	
Pensioenlasten	52.785		46.474	
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.379		1.941	
Overige bedrijfskosten	319.023		318.096	
Totaal van som der kosten		922.080		870.289
Totaal van bedrijfsresultaat				(381.081)
Rentelasten en soortgelijke kosten		804		5.107
Totaal van resultaat voor belastingen		(804)		(386.188)
Belastingen over de winst of het verlies				
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		(5.192.998)		-
Totaal van resultaat na belastingen		(5.193.802)		(386.188)

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

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 2022	7.500.000	8.500.000	(2.945.776)	13.054.224
Resultaat	-	-	(386.188)	(386.188)
Stand per 31 december 2022	<u>7.500.000</u>	<u>8.500.000</u>	<u>(3.331.964)</u>	<u>12.668.036</u>
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	-	-	(5.193.802)	(5.193.802)
Stand per 31 december 2023	<u>7.500.000</u>	<u>30.500.000</u>	<u>(8.525.767)</u>	<u>29.474.233</u>

Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal

	2023	2022
	€	€
75.000 gewone aandelen nominaal € 100,00	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>

Agioreserve

In 2023 heeft een additionele agioستorting plaatsgevonden door de aandeelhouder.

Overige reserves

Het ingehouden deel van het resultaat bedraagt € 5.193.802 negatief (2022: € 386.188 negatief).

Niet uit de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Bankgaranties

De vennootschap is een langlopende huurovereenkomst aangegaan per 1 maart 2022. De totale jaarlijkse huurverplichting inclusief servicekosten bedraagt € 48.840 exclusief omzetbelasting. Ter zake 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 € 8.203.641.

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.

Huur

De vennootschap is een huurverplichting aangegaan per 1 maart 2022. Deze is voor onbepaalde tijd aangegaan, waarbij een opzegtermijn van drie maanden van toepassing is. De jaarlijkse huur bedraagt € 55.620 exclusief omzetbelasting.

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en 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 21 mei 2024.

Ondertekening van de jaarrekening

Utrecht,

Directie:

Raad van commissarissen:

F.A. Hazeleger

J. van der Veer

C.J. Busscher

J.H.R. Bergh

CONCEPT

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

C. Overige gegevens 2023 (volgt nog)

Maak werk van de ruimte!

