

Jaarverslag 2022

van

NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Inhoudsopgave

Jaarverslag

Balans per 31 december 2022	3
Winst-en-verliesrekening over 2022	5
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	6
Toelichting op de balans	11
Overige gegevens	15
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	15

Aanvullende specificaties

Specificaties van posten op de balans	18
Specificaties van posten op de winst-en-verliesrekening	27
Bijlage 1 (bezoldiging van de directie en de commissarissen)	31

Balans per 31 december 2022

(na verwerking van het verlies)

A c t i v a

	2022		2021	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa		3.116.889		3.069.261
Financiële vaste activa		4.650.000		8.944.034
Totaal van vaste activa		<u>7.766.889</u>		<u>12.013.295</u>
Vlottende activa				
Vorderingen	3.357.788		218.381	
Liquide middelen	<u>1.759.621</u>		<u>1.012.009</u>	
Totaal van vlottende activa		5.117.409		1.230.390
Totaal van activa		<u><u>12.884.298</u></u>		<u><u>13.243.685</u></u>

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	€	€	€	€
	P a s s i v a			
Eigen vermogen (1)				
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	7.500.000		7.500.000	
Agioreserve	8.500.000		8.500.000	
Overige reserves	<u>(3.331.964)</u>		<u>(2.945.776)</u>	
		12.668.036		13.054.224
Kortlopende schulden		216.262		189.461
Totaal van passiva		<u><u>12.884.298</u></u>		<u><u>13.243.685</u></u>

Winst-en-verliesrekening over 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
Netto-omzet	571.386		575.411	
Kostprijs omzet	82.178		42.783	
Brutomarge		489.208		532.628
Lonen en salarissen	441.898		435.027	
Sociale lasten	61.880		59.349	
Pensioenlasten	46.474		34.838	
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.941		718	
Overige bedrijfskosten	318.096		234.757	
Totaal van som der kosten		870.289		764.689
Totaal van bedrijfsresultaat		(381.081)		(232.061)
Rentelasten en soortgelijke kosten		5.107		13.499
Totaal van resultaat voor belastingen		(386.188)		(245.560)
Belastingen over de winst of het verlies		-		-
Totaal van resultaat na belastingen		(386.188)		(245.560)

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

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, waartoe de rechtspersoon behoort, is Provincie Utrecht te Utrecht.

Activiteiten van de vennootschap

De vennootschap houdt zich voornamelijk bezig met:

- In samenwerking met publieke en private partijen herstructureren, herontwikkelen en transformatie 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.

Schattingen

Bij de totstandkoming van de jaarrekening maakt de directie bepaalde schattingen en aannames. Deze schattingen en aannames kunnen van invloed zijn op de gerapporteerde 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.

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 leningen en financieringen 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. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering wordt ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

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.

Pensioentoezeggingen

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 verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Bij kortlopende schulden is dit meestal de nominale waarde.

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 overigens 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.

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 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.

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 belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

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.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien en voor zover voldaan aan de volgende criteria :

- De vennootschap beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar.
- De belastinglatenties houden verband met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Personeelsbestand

Bij de vennootschap waren in 2022 gemiddeld 4,8 werknemers in dienst (2021: 5,1).

Toelichting op de balans

Eigen vermogen (1)

	Gestort en opgevraagd aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	7.500.000	8.500.000	(2.700.214)	13.299.786
Resultaat	-	-	(245.562)	(245.562)
Stand per 31 december 2021	<u>7.500.000</u>	<u>8.500.000</u>	<u>(2.945.776)</u>	<u>13.054.224</u>

	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>

Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal

	2022	2021
	€	€
75.000 gewone aandelen nominaal € 100,00	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>

Overige reserves

Het ingehouden deel van het resultaat bedraagt € 386.188 (2021: € 245.562) negatief.

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 € 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 is € 3.009.839.

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 2019 heeft de vennootschap een operationeel leasecontract voor een auto afgesloten. De jaarlijkse leaseverplichting bedraagt € 8.943 en loopt eind juli 2023 af. De verplichting tot eind juli 2023 is €5.213.

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 € 41.000 exclusief omzetbelasting.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 13 maart 2023 zijn drie dochtermaatschappijen opgericht, in lijn met het besluit van de Provincie Utrecht. Ook zijn de statuten van NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht gewijzigd.

Ondertekening van de jaarrekening

Utrecht, 11 mei 2023

Directie:

F.A. Hazeleger

Raad van commissarissen:

J. van der Veer

C.J. Busscher

J.H.R. Bergh

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Papendorpseweg 53-59
Postbus 85007
3508 AA Utrecht

T: +31 (0)30 258 70 00
F: +31 (0)30 254 45 77

utrecht@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

Aan de aandeelhouders en de raad van commissarissen van
N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht te Utrecht gecontroleerd.

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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie die bestaat uit:

- specificaties van posten op de balans;
- specificaties van posten op de winst-en-verliesrekening;
- bijlage 1 (bezoldiging van de directie en de commissarissen).

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen 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.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze

- werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
 - het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
 - het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
 - het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 12 mei 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.



G.J. van Luyk AA