

Accountantsverslag

Gemeenschappelijke Regeling
Kempisch Bedrijvenpark

Eindhoven

28 maart 2023



Aanbiedingsbrief

Gemeenschappelijke Regeling Kempisch bedrijvenpark
t.a.v. het Algemeen Bestuur
Postbus 11
5530 AA Bladel

Eindhoven, 28 maart 2023

Betreft: **Concept Accountantsverslag boekjaar 2022**

Geachte leden van het algemeen bestuur,

Hierbij bieden wij u het accountantsverslag aan naar aanleiding van onze jaarrekeningcontrole bij Gemeenschappelijke Regeling Kempisch Bedrijvenpark (hierna: het KBP).

Onze opdracht is het controleren van de jaarrekening op de aspecten getrouwheid en rechtmatigheid. In februari en maart 2023 hebben wij de jaareindecontrole uitgevoerd. De jaareindecontrole is gericht op het vormen van een oordeel over getrouwheid en rechtmatigheid van de jaarrekening in overeenstemming met de Nederlandse regels voor financiële verslaggeving en het vastgestelde normenkader.

Dit accountantsverslag bevat de belangrijkste bevindingen naar aanleiding van de jaareindecontrole. Waar mogelijk doen wij aanbevelingen gericht op verdere verbetering. Deze aspecten doen geen afbreuk aan ons oordeel omtrent de getrouwheid en rechtmatigheid van de jaarrekening 2022.

Wij vertrouwen erop u middels onze rapportage voldoende geïnformeerd te hebben. Tot het geven van een nadere toelichting zijn wij uiteraard gaarne bereid. Wij danken de medewerkers van het KBP voor de plezierige en constructieve samenwerking.

Met vriendelijke groet, namens ons hele team,

ValidSigned door T.M.M. van Lierop RA MSc
op 28-03-2023

T.M.M. van Lierop RA MSc
Extern accountant

Inhoudsopgave

1. Management samenvatting	4
2. Ons oordeel	6
3. Bevindingen jaarrekening 2022	
1. Grondexploitatie KBP	8
4. Overige aspecten	9
Totaal aantal pagina's:	11

1. Management samenvatting

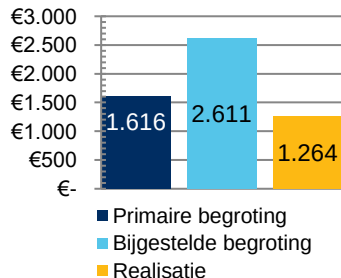
Ons oordeel:

Onderwerp	Goedkeurend	Afkeurend	Anders	Toelichting
Getrouw beeld		-	-	De jaarrekening 2022 geeft een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van zowel de baten en lasten over 2022 als van de activa en passiva per 31 december 2022 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).
Rechtmatigheid		-	-	De verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in de jaarrekening 2022 zijn tevens in alle van materieel zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen en zijn in overeenstemming met de wet- en regelgeving zoals opgenomen in het vastgestelde normenkader.
Onderwerp	Geen bevindingen	Wel bevindingen	Anders	Toelichting
WNT verantwoording		-	-	Wij hebben vastgesteld dat de WNT-verantwoording zoals opgenomen in de jaarrekening voldoet aan de daaraan te stellen eisen .

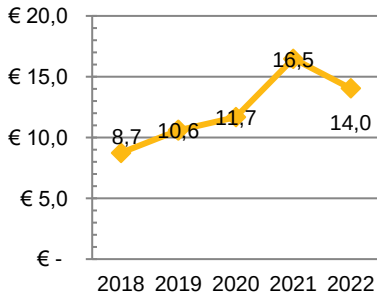
1. Management samenvatting

Financiële analyse 2022

Resultaat tussentijdse winstneming (x € 1.000)



Eigen vermogen in € mln



Het resultaat 2022 betreft een winst van € 1,3 mln en bestaat uit de tussentijds genomen winst in 2022. Deze tussentijdse winstneming betekent een toename van het vermogen. Anderzijds is er gedurende het jaar een uitkering gedaan van € 3,7 mln aan de deelnemers waardoor het totale eigen vermogen is afgenomen.

De werkelijke winst is lager dan begroot. Dit komt omdat de werkelijke gerealiseerde en geleverde verkopen in 2022 lager zijn dan opgenomen in de begroting. In 2022 is totaal voor € 8,9 mln (4,8 ha) aan verkopen gerealiseerd (verkocht en geleverd) terwijl in de gewijzigde begroting nog rekening werd gehouden met € 13,9 mln aan verkopen. Hiermee resteert er nog 4,1 ha aan te realiseren verkopen, waaronder de beoogde grondpositie voor de mobiliteitshub. Hierover dient nog een besluit genomen te worden.

Op basis van de huidige uitgifteplanning loopt de verkoop van de laatste hectaren af richting de beoogde opheffingsdatum van de GR op 1 januari 2024. De resterende onzekerheden binnen de exploitatie zijn beperkt en bestaan uit:

- Eventuele kostenverhogingen van civieltechnische kosten. Hiervoor is overigens een raming onvoorzien (€ 76.000) opgenomen conform de consistente methodiek.
- Het realiseren van de centrale parkeervoorziening / mobiliteitshub (kostenraming € 780.000)
- De exacte afwikkeling van de vennootschapsbelasting.
- De benodigde kosten voor de administratieve afhandeling van de opheffing van de GR en overdracht van resttaken. Hiervoor is € 100.000 extra gereserveerd bovenop de reguliere plankosten.

Door de verkopen ontwikkelen de kasstromen zich positief en is er voor € 3,5 mln aan leningen afgelost gedurende 2022. Op basis van de huidige prognose worden de resterende leningen in 2023 afgelost.

Het Algemeen Bestuur heeft op 15 juni 2020 een besluit genomen over de systematiek voor tussentijdse winstuitkering ten laste van de reserves. Op basis van deze vastgestelde systematiek wordt aan het bestuur voorgesteld om in 2023 een bedrag van € 7,5 mln uit te keren (€ 1,875 mln per gemeente).

2. Ons oordeel

Onderwerp	Toelichting																
Gehanteerde controle- en rapporteringtolerantie	Wij hebben de jaarrekeningcontrole 2022 uitgevoerd met inachtneming van de volgende toleranties, zoals opgenomen in het controleprotocol. Indien de geconstateerde fouten en onzekerheden het bedrag van de goedkeuringstolerantie niet overschrijden kan in beginsel een goedkeurende controleverklaring worden afgegeven. <table><tr><th colspan="2">Grondslag</th><th>Omvang</th><th>Tolerantie</th></tr><tr><td>Fouten</td><td>1% van de lasten inclusief dotatie reserves</td><td>€ 9.152.000</td><td>€ 91.520</td></tr><tr><td>Onzekerheden</td><td>3% van de lasten inclusief dotatie reserves</td><td>€ 9.152.000</td><td>€ 274.560</td></tr><tr><td>Rapporteringstolerantie</td><td>-</td><td>-</td><td>€ 100.000</td></tr></table>	Grondslag		Omvang	Tolerantie	Fouten	1% van de lasten inclusief dotatie reserves	€ 9.152.000	€ 91.520	Onzekerheden	3% van de lasten inclusief dotatie reserves	€ 9.152.000	€ 274.560	Rapporteringstolerantie	-	-	€ 100.000
Grondslag		Omvang	Tolerantie														
Fouten	1% van de lasten inclusief dotatie reserves	€ 9.152.000	€ 91.520														
Onzekerheden	3% van de lasten inclusief dotatie reserves	€ 9.152.000	€ 274.560														
Rapporteringstolerantie	-	-	€ 100.000														
Controleverschillen	De ongecorrigeerde verschillen in het concept jaarrekening 2022 met betrekking tot de getrouwheid en rechtmatigheid blijven allen individueel onder de rapporteringstolerantie en de materialiteitsgrenzen voor fouten. Om deze reden is het overzicht van ‘niet gecorrigeerde afwijkingen’ niet opgenomen in dit verslag.																
Begrotingsrechtmatigheid	In het kader van de controle hebben wij onderzoek verricht op overschrijdingen van lasten ten opzichte van de geraamde begroting. Aangezien er op totaalniveau geen sprake is van een overschrijding op de lasten en de lasten passen binnen de vastgestelde exploitatie, is er geen sprake van begrotingsonrechtmatigheid.																

2. Ons oordeel

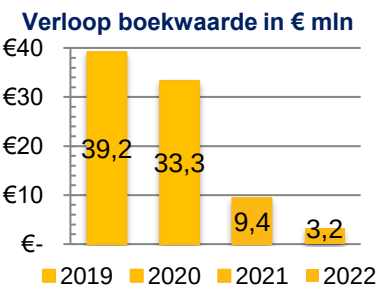
Onderwerp	Toelichting
Schattingen	De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van de baten en lasten. In de jaarrekening van KBP zijn door het bestuur de volgende belangrijke schattingen gedaan: • Schattingen en aannames ten aanzien van ontwikkelingen in de toekomstige exploitatie. • Schattingen ten aanzien van de totale VPB lasten binnen de exploitatie De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen zijn in het kader van onze controleopdracht op aanvaardbaarheid beoordeeld. Hierbij hebben wij geen belangrijke tekortkomingen geconstateerd. Wij zijn van mening dat bij de gedane schattingen het voorzichtigheidsprincipe in acht is genomen.
Jaarverslag verenigbaar	Wij hebben vastgesteld dat het jaarverslag overeenkomstig het BBV is opgesteld en, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening. De programmaverantwoording hebben wij marginaal getoetst wat zoveel betekent als het signaleren van mogelijke tegenstrijdigheden met de jaarrekening. De accountantscontrole omvat derhalve geen oordeel over de inhoudelijke juistheid en/of volledigheid van de informatieverstrekking opgenomen in de programmaverantwoording.
Interne beheersing	Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen significante tekortkomingen in de interne beheersing geconstateerd. Waar mogelijk doen wij in dit verslag wel aanbevelingen gericht op verdere verbetering van de processen welke voor het financieel beheer belangrijk zijn.

3.1 Grondexploitatie KBP

Grondexploitatie KBP

Verloop
boekwaarde

Bevinding

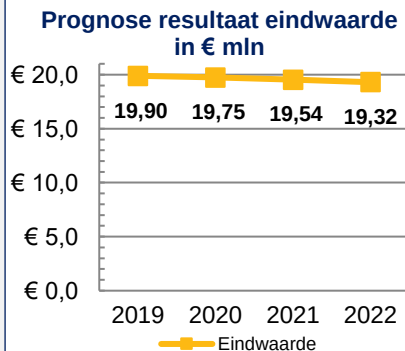


De boekwaarde van de grondexploitatie is in 2022 afgenomen van € 9,4 mln eind 2021 naar € 3,2 mln eind 2022. De afname in boekwaarde wordt veroorzaakt door:

- Verkopen -/- € 8.894.000
- Diverse kosten + € 1.172.000
- VPB lasten + € 181.000
- Tussentijds winstneming + € 1.264.000

De tussentijdse winstneming is gebaseerd op de zogenoemde percentage of completion (POC) methode en bedraagt in totaal € 17,7 mln. Wij hebben vastgesteld dat de berekening van de tussentijdse winst juist. Voor de komende jaren wordt nog € 1,6 mln te nemen winst verwacht.

Resultaat
prognose



Het resultaat op eindwaarde 2022 daalt ten opzichte van 2022. Het gaat om een verslechtering van circa € 224.000. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Hogere geraamde plankosten € 357.000 negatief
- Hogere kosten bouw en woonrijp maken € 373.000 negatief
- Hogere verkopen € 300.000 positief
- Overige verschillen per saldo € 46.000 positief
- Lagere raming VPB lasten € 160.000 positief

In het kader van de jaarrekeningcontrole hebben wij kennis genomen van de doorrekening van het project naar eindwaarde, de analyses en de rapportages rondom de grondexploitatie. Wij hebben de doorrekening van de exploitatie beoordeeld en kunnen instemmen met de waardering ultimo 2022.

3.1 Grondexploitatie KBP

Grondexploitatie KBP

	Bevinding
Nog te maken kosten	Bij het opmaken van de doorrekening worden inschattingen gemaakt van nog te maken kosten. Binnen de kosten voor het beheer van het bedrijvenpark is een reservering opgenomen van € 780.000 ten behoeve van de inrichting voor een centrale parkeervoorziening / mobiliteitshub. De feitelijke besluitvorming vindt in 2023 plaats en hiermee gepaarde uitvoeringskosten kunnen derhalve nog wijzigen. Afhankelijk van de keuze hierin door de participerende gemeenten kan dit een tevens een impact hebben op de (fiscale) winstberekening.
Geplande verkopen	De geplande verkopen bevatten nog vier percelen waarvan bij één perceel een koopovereenkomst is gesloten. Van de drie overige percelen is geen concrete verkoop gepland en is de afwikkeling in 2023/2024 afhankelijk van besluiten van participerende gemeenten en eventuele verkopen via biedingen.
VPB positie	Reeds in 2019 heeft het bestuur – op basis van een adviesmemo van een extern deskundige – een besluit genomen betreffende de toepassing van VPB methodiek bij KBP. Op basis van deze methodiek zijn de aangiftes 2016 tot en met 2020 ingediend. De fiscale positie voor 2022 is doorgerekend en de daaruit voortvloeiende aangifte dient samen met de aangifte van 2021 nog ingediend te worden. Op basis van de bestendige methodiek wordt de totale VPB last op de exploitatie als kostenpost geraamd binnen de exploitatie, zodat de resultaatverwachting op eindwaarde een netto resultaat (na aftrek VPB) laat zien. Gezien de voortgang van het project is gedurende 2021 en 2022 veel meer zekerheid verkregen over het totale projectresultaat, waardoor ook meer zekerheid is verkregen over de totale VPB last. De actueel geraamde totale VPB last bedraagt € 2,1 mln. Hiervan is reeds € 1,8 mln in de exploitatie tot en met 2022 verwerkt. De exacte toekomstig VPB last is nog afhankelijk van de afwikkeling van diverse keuzes ten aanzien van de afwikkeling van geraamde kosten, kavel-uitgiften en het al dan niet laten uitvoeren van bepaalde exploitatie gerelateerde kosten door de GR dan wel de gemeenten (na overdrachtsdatum 1 januari 2024).

4. Overige aspecten in relatie tot onze controle

Onderwerp	Toelichting
Geen sprake van beperkingen in de reikwijdte van onze controle	Er zijn geen beperkingen bij de uitvoering van onze controle opgetreden. Naar onze mening is ons bij de uitvoering van onze controleopdracht door de medewerkers van uw gemeenschappelijke regeling de volledige medewerking verleend en hebben wij volledige toegang tot de benodigde informatie gehad.
Fraude	Onze rol als accountant is primair niet gericht op het ontdekken van fraude. De verantwoordelijkheid voor het voorkomen en ontdekken van fraude ligt primair bij het bestuur. Onze werkzaamheden ten aanzien van fraude bestaan onder andere uit: • Alertheid op fraudesignalen gedurende de controle; • Evalueren en bespreken van mogelijkheden tot fraude en fraudesignalen met het management Er zijn gedurende 2022 door ons geen materiele fraudegevallen geconstateerd en er zijn ons eveneens geen vermoedens van fraude bekend. Daarnaast heeft uw bestuur aan ons geen melding gemaakt van geconstateerde fraudegevallen of andere fraudesignalen.
Claims en juridische procedures	De in vorige jaren lopende procedure is begin 2023 afgewikkeld en de financiële gevolgen hiervan zijn verwerkt binnen de exploitatie. Er zijn verder geen lopende belangrijke claims en/of juridische procedures met een mogelijke materiele impact op de cijfers per ultimo 2022
Gebeurtenissen na balansdatum	Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum anders dan hetgeen opgenomen in het jaarverslag en de paragraaf weerstandsvermogen, met een materiele impact op de cijfers per ultimo 2023

4. Overige aspecten in relatie tot onze controle

Onderwerp	Toelichting
Geautomatiseerde gegevensverwerking	Wij hebben vanuit onze controle op de jaarrekening van KBP geen belangrijke bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking.
Onafhankelijkheid	Wij zijn onafhankelijk van uw gemeenschappelijke regeling en er heeft zich geen inbreuk voorgedaan op de van toepassing zijnde regels (Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO)) ten aanzien van onafhankelijkheid.
Openstaande punten	Gezien de timing van de oplevering (van het laatste concept) zijn er nog een aantal controlewerkzaamheden uit te voeren en is het accountantsverslag in concept opgemaakt in deze fase.



Smart decisions. Lasting value.