

Accountantsverslag

Gemeenschappelijke Regeling
Kempisch Bedrijvenpark

Eindhoven

12 maart 2021

Aanbiedingsbrief

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

Eindhoven, 12 maart 2021

Betreft: **Accountantsverslag boekjaar 2020**

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 2021 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 2020.

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, ook in deze tijd waarbij de uitvoering (voornamelijk) op afstand plaats heeft gevonden.

Met vriendelijke groet, namens ons hele team,

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

© 2021 Crowe Foederer B.V.

Inhoudsopgave

1. Management samenvatting 4

2. Ons oordeel 6

3. Bevindingen jaarrekening 2020

   1. Grondexploitatie KBP 8
   2. Juridische procedures 11
   3. Vennootschapsbelasting 12

4. Overige aspecten 10

Totaal aantal pagina's: 21

© 2021 Crowe Foederer B.V.

1. Management samenvatting

Ons oordeel: goedkeurend

Onderwerp	Goedkeurend	Afkeurend	Anders	Toelichting
Getrouw beeld		-	-	De jaarrekening 2020 geeft een **getrouw beeld** van de grootte en samenstelling van zowel de baten en lasten over 2020 als van de activa en passiva per 31 december 2020 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).
Rechtmatigheid		-	-	De verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in de jaarrekening 2020 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 door de raad 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.**

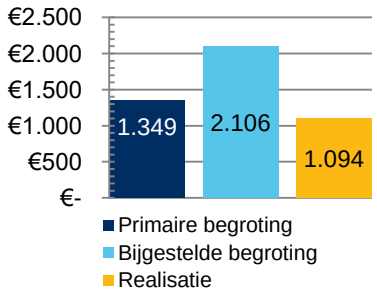
Wij zijn derhalve voornemens om bij de jaarrekening 2020 **een goedkeurende controleverklaring** af te geven.

© 2021 Crowe Foederer B.V.

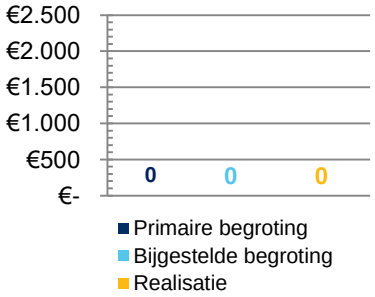
1. Management samenvatting

Financiële analyse 2020

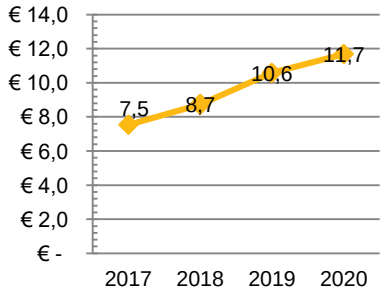
Resultaat vóór bestemming in k€



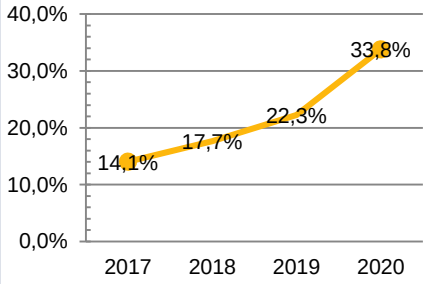
Resultaat na bestemming in k€



Eigen vermogen in € mln



Solvabiliteit in % van balanstotaal



- Het **resultaat vóór bestemming** betreft een winst van € 1,1 mln en bestaat uit de tussentijds genomen winst in 2020. Het eigen vermogen van het KBP neemt per saldo toe met deze winst naar € 11,7 mln.
- Het resultaat voor bestemming is lager dan in de begroting en de bijgestelde begroting, omdat de voortgang van de grondexploitatie achterblijft ten opzichte van de raming. Dit heeft onder andere te maken met een (tijdelijk) lagere verkoop van kavels als gevolg van Corona. Hierdoor wordt op basis van de geldende systematiek minder tussentijdse winst genomen.
- Het **resultaat na bestemming** bedraagt nihil, omdat de tussentijdse winsten conform de vastgestelde systematiek worden toegevoegd aan een bestemmingsreserve. Wij adviseren in lijn met vorige jaren niet tot uitkering van het resultaat over te gaan tot dat resultaat is gerealiseerd en de externe financiering is afgelost.
- De **solvabiliteit** - de verhouding tussen het vreemd vermogen (geleend geld) en eigen vermogen - is met 33,8% gezond en neemt toe naarmate het project vordert. Als gevolg van de gerealiseerde verkopen vordert de voortgang van het project, waardoor enerzijds het eigen vermogen toeneemt en anderzijds de externe leningen worden afgelost.
- Eventuele tegenvallers binnen het project kunnen naar verwachting worden opgevangen binnen de huidige exploitatie. De eindwaarde van de exploitatie is ruim positief.

2. Ons oordeel

<table>
<tr><th>Onderwerp</th><th>Toelichting</th></tr>
<tr><td>Gehanteerde controle- en rapporteringtolerantie</td><td>Wij hebben de jaarrekeningcontrole 2020 uitgevoerd met inachtneming van de volgende toleranties, zoals opgenomen in het controleprotocol en ontleend aan de primaire begroting. Indien de geconstateerde fouten en onzekerheden het bedrag van de goedkeuringstolerantie niet overschrijden kan in beginsel een goedkeurende controleverklaring worden afgegeven.
<table>
<tr><th></th><th>Grondslag</th><th>Omvang</th><th>Tolerantie</th></tr>
<tr><td>Fouten</td><td>1% van de lasten inclusief dotatie reserves</td><td>€ 6.421.000</td><td>€ 64.000</td></tr>
<tr><td>Onzekerheden</td><td>3% van de lasten inclusief dotatie reserves</td><td>€ 6.421.000</td><td>€ 192.000</td></tr>
<tr><td>Rapporteringstolerantie</td><td>-</td><td>-</td><td>€ 100.000</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Controleverschillen</td><td>De ongecorrigeerde verschillen in het concept jaarrekening 2020 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.</td></tr>
<tr><td>Begrotingsrechtmatigheid</td><td>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.</td></tr>
</table>

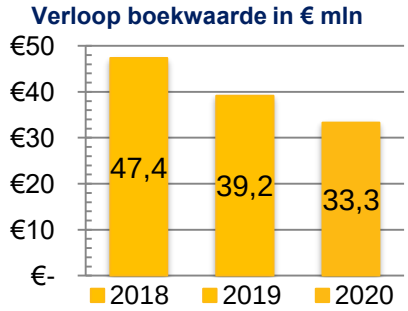
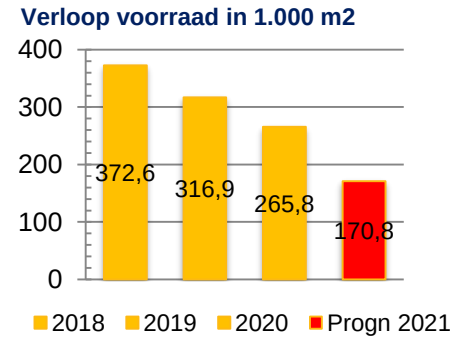
© 2021 Crowe Foederer B.V.

2. Ons oordeel

Onderwerp	Toelichting
Wnt verantwoording	Tijdens de controle van de jaarrekening 2020 is geconstateerd dat in de vastgestelde jaarrekening 2019 per abuis een verkeerde WNT verantwoording is opgenomen. Daarmee bevat de openbaarmaking van de WNT gegevens 2019 achteraf bezien onjuiste informatie. Dit wordt hersteld door in de WNT verantwoording 2020 een aanpassing te doen van de vergelijkende cijfers. Wij benadrukken dat door KBP niet in strijd met de WNT wetgeving is gehandeld. Ten aanzien van de WNT verantwoording heeft dit daarom geen gevolgen voor ons oordeel.
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.
Financiering	Per saldo zijn de langlopende schulden gedurende 2020 toegenomen met circa € 1,6 mln. De kasgeldleningen zijn daarentegen in 2020 afgenomen met € 14,2 mln. De totale externe financiering is daarom met € 11,6 mln gedaald. Vanwege de lage rentestand zijn door KBP langlopende lening vastgelegd in plaats van kortlopende kasgeldleningen. De financieringsbehoefte neemt in deze fase van het project sterk af, omdat de verkopen hoger zijn dan de kosten. Als gevolg hiervan nemen ook de renterisico's op langlopende schulden voor KBP sterk af, wat in lijn is met beoogde doelstelling conform de wet Fido. In 2020 is door KBP voldaan aan de normen conform de wet Fido.

© 2021 Crowe Foederer B.V.

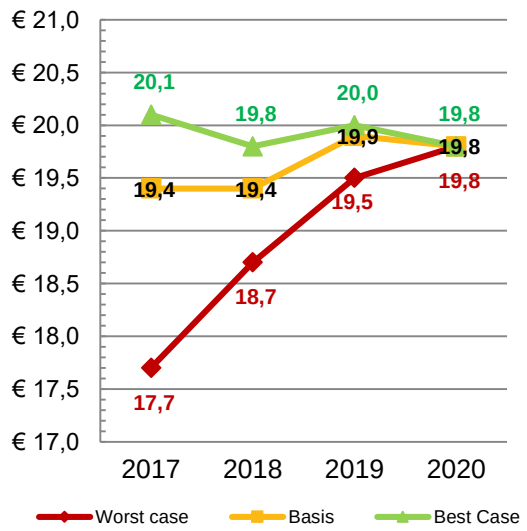
3.1 Grondexploitatie KBP (1/3)

Grondexploitatie KBP		
	Bevinding	
Verloop boekwaarde		De boekwaarde van de grondexploitatie is in 2020 afgenomen van € 39,2 mln eind 2019 naar € 33,3 mln eind 2020. De afname in boekwaarde van € 5,9 mln wordt veroorzaakt door: • Verkopen € 7.512 (-/-) • Plankosten € 259k (+) • Kosten bouw- en woonrijp maken € 276k (+) • Tussentijds winstneming € 1.094k (+) De verkopen worden verantwoord zodra de juridische levering en financiële afwikkeling heeft plaatsgevonden. In 2020 zijn verkopen gerealiseerd voor totaal 4,6 hectare. Dit is lager dan begroot (7,2 hectare), met name door een tijdelijke lagere verkoop als gevolg van Corona.
Verloop voorraad		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 2020.

3.1 Grondexploitatie KBP (2/3)

Grondexploitatie KBP	
Prognose eindresultaat	Bevinding

Prognose resultaat eindwaarde in € mln



Het resultaat op eindwaarde in het **basis scenario** van 2020 daalt licht ten opzichte van 2019. Het gaat om een verslechtering van circa € 190k. De verbetering wordt met name veroorzaakt door:

- Lagere rentelasten door lagere rentestand (€ 400k positief)
- Hogere raming VPB lasten (€ 420k negatief)
- Hogere kosten woonrijp maken (€ 440k negatief)
- Lagere plankosten (€ 220k positief)
- Overige verschillen (per saldo) (€ 50k positief)

De kosten op het project zijn per eind 2020 voor circa 95% gerealiseerd. De verkopen voor 62%. Dit leid tot een tussentijdse winst bepaald op basis van de Percentage of Completion (POC) methode van € 11,68 mln (95% * 62% * winstverwachting ad € 19,8 mln). Omdat reeds vorig jaar een bedrag van € 10,6 mln aan winst was verantwoord, bedraagt de resultaat name in 2020 € 1 mln

De resterende onzekerheden schuilen met name in de uitgifte planning. Naarmate het project vordert komen de verwachte eindwaardes in de drie scenario's dichter bij elkaar, zeker met de huidige lage rentestand.

© 2021 Crowe Foederer B.V.

3.1 Grondexploitatie KBP (3/3)

Grondexploitatie KBP	
	Bevinding
Kosten	Gezien het stadium waarin het project zich bevindt (95% van kosten is gerealiseerd), wordt het risico voor materiele kostenoverschrijdingen zeer laag ingeschat. Voor toekomstige kosten wordt daarnaast gerekend met een **kostenstijging** van 2% per jaar. Wij vinden dit passend.
Rente	Voor wat betreft het **rentepercentage** is het risico ook laag. Op basis van de huidige overeenkomsten bedragen de rente percentages tussen de 0,40% en 0,02%. Vanaf 2021 wordt er gerekend met 1% rentelasten. Op basis van de huidige markt in combinatie met een afnemende financieringsbehoefte, vinden wij dat hiermee een voorzichtige benadering wordt gehanteerd. Overigens is het potentiele effect van rentewijzigingen relatief beperkt door afnemende financieringspositie naarmate het project vordert in de tijd.
Verkopen	De belangrijkste risico's schuilen in de realisatie van **verkopen en de uitgiftefasering**. In de doorrekening ten behoeve van de jaarrekening wordt uitgegaan van een geplande verkoop van 5 hectare per jaar. Wij hebben de uitgifte planning besproken met de accountmanager van KBP. Op basis van de gemiddelde realisatie in het verleden (4,7 hectare) en de lopende opties (8,1 hectare) kunnen wij ons vinden in de gehanteerde verkoopplanning. Overigens zal een lagere uitgifte planning beperkt impact hebben op het eindresultaat vanwege de lage rentestand. De gehanteerde prijzen per locatie zijn in lijn met het vastgestelde uitgiftebeleid. Op basis van de huidige planning zijn alle kavels eind 2024 verkocht. Wij adviseren om bovengenoemde uitgangspunten, met name de realisatie van de verkopen en de toekomstige uitgifteplanning, nauwkeurig te monitoren.

© 2021 Crowe Foederer B.V.

3.2 Juridische procedures

Juridische procedures	
	Bevinding
Schadeclaim	In 2019 heeft de rechtbank in een tussenvonnis uitspraak gedaan ten aanzien van een schadeclaim, waarbij de aanklacht jegens KBP deels gegrond is verklaard. Als gevolg hiervan is een bedrag vastgesteld, afgerekend en verwerkt in de projectwaardering. Door de tegenpartij is een hoger beroep aangetekend waarbij een aanvullend schadebedrag wordt geclaimd. De grondslag voor deze claim wordt door KBP niet gegrond geacht, waardoor er naar verwachting geen verdere nadeelcompensatie aan de tegenpartij verschuldigd is. Voorzichtigheidshalve is in de waardering nog rekening gehouden met een reservering. Het maximale risico voor KBP (zijnde het verschil tussen de claim en het gereserveerde bedrag in de exploitatie) bedraagt circa € 585.000. Wij hebben bovenstaande procedure besproken met de organisatie, hebben kennis genomen van de onderliggende documentatie (zoals uitspraken van de rechtbank en conceptovereenkomsten) en inzage gekregen in de correspondentie met juristen (o.a. de lawyer letter). Op basis van de verkregen informatie kunnen wij ons vinden in de huidige verwerkingswijze en waardering van deze procedures in de doorrekening van het project op eindwaarde.

© 2021 Crowe Foederer B.V.

3.3 Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	
	Bevinding
Aangiftes	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 2019 <bespreekpunt> ingediend. Deze hebben geleidt tot een te betalen VPB bedrag van nihil. Op basis van de huidige raming wordt vanaf boekjaar 2022 daadwerkelijk een VPB last verwacht.
Doorrekening totale VPB last	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. Naarmate het resultaat van de grondexploitatie wijzigt ten opzichte van de oorspronkelijke fiscale inschatting per 1 januari 2016, wijzigt ook de totaal verwachte VPB last. Met andere woorden: een hogere winstraming leidt tot een hogere VPB last en een lagere winstraming tot een lagere VPB last. Op dit moment is er binnen de grondexploitatie rekening gehouden met een VPB last van € 1,7 mln, verdeeld over de post VPB ad € 1,2 mln en de post onvoorzien ad € 500k. Deze berekening is echter gebaseerd op de doorrekening van de grondexploitatie van voorgaand jaar. Met de wijzigingen in de meeste actuele doorrekening is nog geen rekening gehouden. Gezien het effect hiervan nog onzeker is en het effect op de balanswaardering per 31 december 2020 naar verwachting beperkt is, stemmen wij hier mee in. Wij benadrukken wel dat het mogelijk is dat de werkelijke VPB lasten hoger zullen uitvallen dan € 1,7 mln, met name vanwege de lage huidige rentestand.
Advies	Wij adviseren voor toekomstige jaren om in de doorrekening van de grondexploitatie een onderscheid te maken tussen het resultaat voor VPB en na VPB. Op die manier kunnen aanpassingen in het eindresultaat voor VPB gemakkelijker worden doorberekend naar de VPB positie.

© 2021 Crowe Foederer B.V.

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 2020 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	Er zijn - met uitzondering van hetgeen in hoofdstuk 3 is genoemd - **geen andere belangrijke** (dreigende en niet gewaardeerde) **claims en/of juridische procedures** met een mogelijke materiele impact op de cijfers per ultimo 2020.
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 2020

© 2021 Crowe Foederer B.V.

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.
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. 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.
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	• Definitieve jaarrekening • Lor • Afgifte verklaring

© 2021 Crowe Foederer B.V.



Smart decisions. Lasting value.