BEDRIJVENPARK
DRACHTEN



Jaarstukken
GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten
2023

Versie 4.0: d.d. 3-5-2024

Jaarstukken GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten over 2023

Inhoudsopgave

			pag.
1.	Voorwoord		
	1.1	Algemeen	3
	1.2	Bestuur	3
	1.3	Samenstelling bestuur	3
	1.4	Werkingsgebied	4
Jaarverslag			
2.	Programmaverantwoording		
	2.1	Algemeen	5
	2.2	Realisatie doelstellingen 2023	5
	2.3	Gerealiseerde baten en lasten 2023	5
3.	Paragrafen		
	3.1	Grondbeleid	6
	3.2	Bedrijfsvoering	7
	3.3	Winstneming	8
	3.4	Weerstandsvermogen	9
	3.5	Bedrijfsvoering	10
	3.6	Financiering	10
Jaarrekening			12
4.	Balans per 31 december 2023		13
5.	Programmarekening 2023		14
6.	Waarderingsgrondslagen		
	6.1	Algemeen	15
	6.2	Materiële vaste activa	15
	6.3	Vlottende activa	15
	6.4	Vaste passiva	15
	6.5	Vlottende passiva	15
	6.6	Overlopende passiva	15
	6.7	Voorzieningen	15
	6.8	Resultaatbepaling	15
7.	Toelichting op de balans per 31 december 2023		17
	7.1	Activa	17
	7.2	Passiva	18
8.	Toelichting op het overzicht van baten en lasten 2023		20
.	8.1	Overzicht gerealiseerde baten en lasten per taakveld	21
Overige gegevens			
9.	Overige toelichtingen		23
10.	Vaststelling jaarrekening		24
11.	Controleverklaring		25
Bijlagen			
1.	Staat P Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid		27
2.	Staat P Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord		29

1. Voorwoord

1.1 Algemeen

De GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten is een gemeenschappelijke regeling (GR) van de gemeenten Smallingerland en Opsterland. Deze GR heeft voluit de naam meegekregen Gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten (verder EBD). De GR heeft een tijdelijke werkingsduur in die zin dat, als bepaalde delen van het bedrijvenpark zijn ontwikkeld en uitgegeven, de zorg voor die delen weer wordt overgedragen aan de desbetreffende gemeente. Vooralsnog wordt uitgegaan van een werkingsduur totdat alle werkzaamheden zijn afgerond. De huidige grondexploitaties hebben een looptijd tot en met 2028. Inmiddels zijn de voorbereidingen en grondaankopen gestart voor uitbreiding van het bedrijventerrein. De looptijd zal, bij het in exploitatie nemen van de uitbreidingen, langer doorlopen dan 2028.

1.2 Bestuur

De EBD bestaat uit een Directieraad en een Algemeen Bestuur. Beide zijn op basis van pariteit samengesteld uit vertegenwoordigers van Smallingerland en Opsterland.
Het Algemeen Bestuur bestaat uit 10 leden, waarvan er dus 5 afkomstig zijn uit Smallingerland en 5 uit Opsterland. De directieraad wordt door het Algemeen Bestuur aangewezen en bestaat uit twee dagelijkse bestuurders uit elke gemeente, waaronder een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. De secretaris van de EBD en zijn plaatsvervanger zijn aangewezen door het Algemeen Bestuur en zijn ambtelijk medewerker bij één van beide gemeenten. Op ad hoc basis worden adviseurs bij de bestuursvergaderingen uitgenodigd. Deze adviseurs kunnen zijn (vertegenwoordigers van) de provincie Friesland, de Kamer van Koophandel en Fabrieken, de NOM, de Vereniging van Fabrikanten en de Ondernemerskring Opsterland.

1.3 Samenstelling bestuur/Directieraad

Per ultimo 2023 was het bestuur van de EBD als volgt samengesteld:

Algemeen Bestuur:
De heer J. Rijpstra, voorzitter (burgemeester gemeente Smallingerland)
De heer M. van Opzeeland, plaatsvervangend voorzitter (wethouder gemeente Opsterland)
De heer D. Durksz (wethouder gemeente Opsterland)
De heer R. Hartogh Heys van de Lier (wethouder gemeente Smallingerland)
De heer H. de Jong (raadslid gemeente Opsterland)
De heer J. Sieswerda (raadslid gemeente Opsterland)
De heer H. de Vries (raadslid gemeente Opsterland)
Mevrouw M. de Voor-Veenstra (raadslid gemeente Smallingerland)
De heer R. Kooistra (raadslid gemeente Smallingerland)
Mevrouw J. Mast-Nikkels (raadslid gemeente Smallingerland)
Ambtelijke ondersteuning:
Mevrouw H. Postma-Pool (secretaris)
De heer H. Berga (plaatsvervangend secretaris)

Directieraad:
De heer J. Rijpstra, voorzitter (burgemeester gemeente Smallingerland)
De heer M. van Opzeeland, plaatsvervangend voorzitter (wethouder gemeente Opsterland)
De heer D. Durksz (wethouder gemeente Opsterland)
De heer R. Hartogh Heys van de Lier (wethouder gemeente Smallingerland)
Ambtelijke ondersteuning:
Mevrouw H. Postma-Pool (secretaris)
De heer H. Berga (plaatsvervangend secretaris)

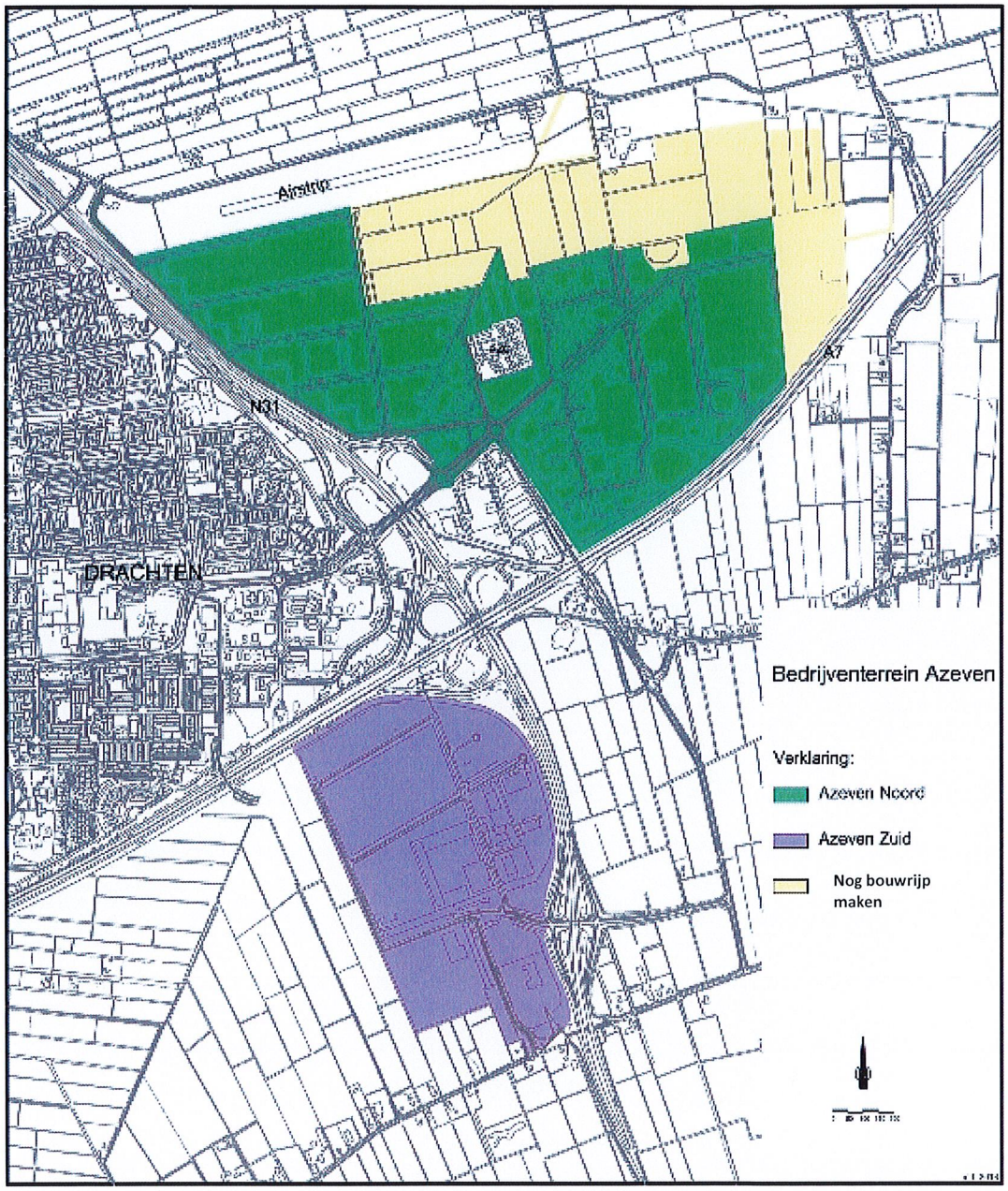
1.4 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van de EBD omvat de volgende gebieden:

a. Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid
b. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

Voor a. en b. zijn afzonderlijke kostprijsberekeningen vervaardigd.

Een situatietekening van het werkingsgebied is hieronder opgenomen.



Jaarverslag GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten

2. Programmaverantwoording

2.1 Algemeen

Het programma van EBD bestaat uit een tweetal gebieden waarin bouwkavels voor bedrijven worden gerealiseerd, namelijk:
- Bedrijvenparken Drachten Azeven Zuid
- Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

In dit jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid.

De netcongestie en de oorlog in Oekraïne hebben een impact op ons allemaal. De energietransitie en de oorlog leiden tot moeilijk voorspelbare omstandigheden. Voor de aanpak van de gevolgen van deze ontwikkelingen kijken wij wat we, aanvullend op de landelijke maatregelen van het Rijk, kunnen doen.. We streven naar een zo adequaat mogelijke uitvoering van de landelijke en lokale maatregelen en naar zoveel mogelijk continuïteit van de reguliere werkzaamheden en van noodzakelijke (digitale) besluitvorming en hebben daarvoor de nodige interne maatregelen genomen.

In het afgelopen jaar zijn de effecten van de netcongestie nog niet significant geweest. De belangstelling voor bedrijfskavels is nog steeds groot en ook de verkopen zijn (nog) goed. Vooral bedrijven die volstaan met een reguliere (kleine) aansluiting kunnen nog landen. Er is een verplichting om een reguliere aansluiting te realiseren. De verwachting is wel dat de aankoopbeslissingen van (grote) bedrijven worden uitgesteld. Voor het komende jaar (2024) is het lastig een inschatting te maken hoe netcongestie, de stijging van de rente en de bouwkosten en de problemen rondom de levering van energie doorwerkt in de grondverkopen.

2.2 Realisatie doelstellingen 2023

Het Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid is geheel aangelegd. Er is nog 1 kavel beschikbaar voor de verkoop.

Azeven Noord is volledig voor kaveluitgifte beschikbaar. In 2023 zijn 4 bouwkavels verkocht en/of geleverd (totaal 18.247 m2). De totale grondopbrengst over 2023 bedraagt € 1.321.936.

Bouwgrondexploitatie
De boekwaarde van de voorraden grond moet worden terugverdiend bij de verkoop. Kenmerkend voor grondexploitaties is dat de looptijd meerdere jaren is. Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten.

2.3 Gerealiseerde baten en lasten 2023

Totaal baten	1.362.166
Totaal lasten	68.036
Voordelig saldo baten en lasten	1.294.130
Jaarresultaat	- 487.853
Mutatie boekwaarde	806.276

Het saldo is afgeschreven op de voorraad onderhanden werk.

3. Paragrafen

3.1 Grondbeleid

3.1.1 Visie grondbeleid

Via het voeren van een actief grondbeleid gestalte geven aan de ontwikkeling van bedrijfsterreinen. De voorraad kavels is aan het afnemen. Dat heeft gemaakt dat gestart is met de voorbereidingen voor een uitbreiding van twee keer 10ha. bedrijventerrein. Daarnaast is een begin gemaakt met de verwerving van gronden voor de laatste fase (4).

3.1.2 Prognose te verwachten resultaten

a. Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid

Voor de beide, in exploitatie zijnde, plandelen is er een kostprijsberekening samengesteld.
Per eind 2023 is ruim 1,3 ha bouwterrein beschikbaar voor uitgifte.

De prognose van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 31 december 2023	661.489
Nog te maken kosten	122.898
	784.387
Nog te verwachte opbrengsten	1.043.859
	-/-259.472
Winstneming 2023	32.840
Prognose voordelig resultaat eind 2026 na winstneming	-/-226.632

Bij een voordelig resultaat van de exploitatie wordt, overeenkomstig de inhoud van het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995, aan zowel de gemeente Opsterland als Smallingerland 50 % uitgekeerd.

b. Bedrijvenpark Azeven Noord

Voor dit gebied heeft het algemeen bestuur op 17 juni 2010 een herziene kostprijsberekening vastgesteld. Per eind 2021 is de prognose van de exploitatie geactualiseerd.
De belangrijkste uitgangspunten van de prognose zijn:

1. Looptijd exploitatie tot en met 2028
2. Vanaf 2024 is gerekend met een éénmalige opbrengststijging van 0 - 2% als gevolg van een verhoging van de grondprijzen. Jaarlijks wordt bekeken of de grondprijzen verder moeten stijgen.

De prognose op basis van de actualisatie (met inachtneming van de reeds in 2012 en 2013 verantwoorde voorziening verliesgevende grondexploitatie van totaal ad. € 2.645.000) luidt:

Boekwaarde 31 december 2023	2.484.793
Nog te maken kosten	4.309.256
	6.794.049
Nog te verwachten opbrengsten	8.038.480
	-/-1.244.430
Winstneming 2023	455.014
Prognose voordelig eindresultaat eind 2028 na winstneming	-/-789.416

Een eventueel voordelig resultaat van de exploitatie wordt, overeenkomstig de inhoud van het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995 als volgt verdeeld over de gemeenten.

Voordelig resultaat * 1 miljoen	Opsterland percentage	Smallingerland percentage
0 – 3,2	50	50
3,2 – 3,5	0	100
3,5 – 6,7	50	50
> 6,7	20	80

Als gevolg van een verliesneming van € 2.645.000 (2012 en 2013 respectievelijk € 1.945.000 en

€ 700.000) door de gemeente Smallingerland wijzigt het beeld van de verdeling van de eventuele voordelige resultaten.

Voordelig resultaat * 1 miljoen	Opsterland percentage	Smallingerland percentage
0 – 2,645	0	100
2,645 – 5,845	50	50
5,845 – 6,145	0	100
6,145 – 9,345	50	50
> 9,345	20	80

Toelichting resultaten Drachten ZW/NO en Azeven Noord:
De prognose van het resultaat van Azeven Zuid is ten opzicht van 2022 iets verbeterd doordat er in 2023 een rentebate is geweest. De rentebate wordt niet begroot.
Bij Azeven Noord is de resultaatverwachting ten opzichte van 2022 ondanks winstneming in 2023 ongeveer gelijk gebleven. Dit wordt veroorzaakt door het verhogen van de verkoopprijzen en een rentebate. De gepresenteerde resultaten zijn een zo goed mogelijke inschatting op basis van de uitgangspunten van de actualisatie van de prognoses eind 2023. Deze uitgangspunten zijn gedetailleerd vermeld bij de toelichting op de staten P (zie bijlagen 1 en 2 van de jaarrekening).
De prognoses van de uitkomsten zijn gebaseerd op diverse aannames met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn onzekere factoren als restant looptijd, tempo van verkopen, fasering van bouwrijp maken en de effecten van de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen meegenomen. Als gevolg van de looptijd van de exploitaties (tot en met 2028) kunnen de gehanteerde aannames wijzigen door (externe) ontwikkelingen.

Vennootschapsbelasting
In bovenstaande prognoses is geen rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen van de vennootschapsbelasting (vpb) voor overheidslichamen met betrekking tot de uitvoering van economische activiteiten. Deze vpb plicht is op 1 januari 2016 in werking getreden. Voor de vpb laat de EBD zich bijstaan door een externe deskundige. Uitgangspunt is dat de EBD geen winststreven heeft. Dit standpunt is bekend gemaakt bij de belastingdienst.

3.2 Bedrijfsvoering
Het dagelijks bestuur (Directieraad) en het algemeen bestuur worden ondersteund door de secretaris en een administrateur. Voor de uitvoering doet de EBD een beroep op de personele capaciteit van de deelnemende gemeenten. De inzet van uren wordt aan de gemeenten vergoed.

Wat hebben we gedaan in 2023:

Grondaankopen
Als gevolg van het afnemen van de voorraad nog te verkopen bedrijfskavels is gestart met de voorbereidingen van verdere uitbreiding van het bedrijventerrein. Hiervoor dienen nog gronden te worden verworven. In 2023 is hiermee een begin gemaakt.

Grondverkopen
Primaire taak van de EBD is de realisatie en exploitatie van bedrijfskavels.

Informeren gemeenteraden
De voorraad bedrijfskavels loopt snel terug. De voorbereidingen voor het uitbreiden van het bedrijventerrein A7 Noord en Zuid lopen. Voor uitbreiding van A7 Noord is in 2023 een planologische procedure gestart. Deze zal begin 2024 voor besluitvorming aan de gemeenteraad van Smallingerland worden voorgelegd.
Over een uitbreiding op A7 Zuid is de gemeenteraad van Opsterland in 2023 geïnformeerd. Dit valt onder de bevoegdheid van de EBD. Voor uitbreiding ten zuiden van de A7 heeft de EBD het mandaat nodig van de gemeenteraden.

Fraude
Fraude, frauderisico's, preventie en bescherming van integriteit staan op de agenda bij Bedrijvenpark A7. We steunen op het integriteitsbeleid van de beide deelnemende gemeenten en maken gebruik van de interne processen van de gemeente Smallingerland.
We zijn ons bewust van en hebben aandacht voor de risico's en preventiemaatregelen, waarbij houding, gedrag en cultuur ook nadrukkelijk onderdeel zijn.
Er hebben zich in 2023 geen fraudegevallen voorgedaan.

Openbaarheid
De Wet open overheid (Woo) is met ingang van 2022 de opvolger van de Wet openbaarheid bestuur (Wob). De processen omtrent informatieverzoeken (passieve openbaarmaking) zijn of worden aangescherpt en geactualiseerd naar de nieuwe wetgeving. Het is hierdoor duidelijk voor inwoners of belanghebbenden, waar en hoe Woo-verzoeken ingediend kunnen worden.
We beraden ons op de verdere gevolgen van deze wet voor de informatievoorziening.
Er wordt voortdurend gewerkt om de informatiehuishouding van de organisatie te verbeteren. Tijdens de ontwikkelingen van nieuwe systemen en processen wordt de relevante wetgeving meegenomen.

3.3 Winstneming

Over de winst en verliesneming schrijft het BBV het volgende voor:

'Winst of verlies
Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening meegenomen zodra zij bekend zijn. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus gerealiseerd zijn.'(notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, art. 6.1)

De exploitatiemaatschappij is een gemeenschappelijke regeling die voor de investeringen in de realisatie van bouwterreinen een financiering heeft aangetrokken welke op termijn moet worden terug betaald. Een eventueel resultaat moet met de deelnemende gemeenten worden verrekend.
Daarom is het uitgangspunt dat "winsten" zoals beschreven in het BBV binnen de exploitaties worden gehouden. Zolang de exploitatiemaatschappij voor haar financiering een beroep moet doen op externe financiers zullen er ook geen 'winsten' worden uitgekeerd aan de deelnemende gemeenten.

De gerealiseerde winst op basis van de POC-methode bedraagt:

	Gerealiseerde winst
Azeven Noord	€ 2.641.956
Azeven Zuid	€ 3.889.442
Totaal	€ 6.531.398

Toelichting:

Azeven Noord: De winstberekening laat in 2023 een gerealiseerde winst zien van € 455.014. Deze Is het gevolg van grondverkopen en daardoor een teruglopende boekwaarde.

Winstneming Noord	
2018	€ 716.800
2019	€ 317.600
2020	€ 753.100
2021	€ 468.359
2022	-/-€ 68.917
2023	€ 455.014
Totaal	€ 2.641.956

Azeven Zuid: In 2023 is een winst gerealiseerd van € 32.840. Dit is het gevolg van enkele niet begrote grondopbrengsten en een niet begrote rentebate.

Winstneming Zuid

2017	€ 3.594.330
2018	-/-€ 72.400
2019	€ 170.400
2020	€ 51.813
2021	€ 83.015
2022	€ 29.444
2023	€ 32.840
Totaal	€ 3.889.442

3.4 Weerstandsvermogen

3.4.1 Algemeen

Het weerstandvermogen geeft inzicht in de financiële gezondheid van de organisatie en in welke mate de organisatie in staat is om financiële risico's op te vangen.
De gemeenschappelijke regeling is een samenwerkingsverband tussen gemeenten en heeft tot doel het realiseren van bouwgrond ten behoeve van de verkoop. Daarbij worden investeringen gedaan om deze door middel van verkoopopbrengsten en subsidies weer terug te verdienen.
Door de winstneming in 2017 tot en met 2022 en de voorgenomen winstneming 2023 beschikt de gemeenschappelijke regeling over een eigen vermogen. Daarmee is er dus sprake van weerstandsvermogen van ruim € 6,5 miljoen.
De deelnemende gemeenten hebben financieel bijgedragen bij de start van de productie van bouwgronden. Over de winst- en risicoverdeling hebben partijen afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995 en in de Raadsbesluiten van de Gemeente Smallingerland van 11 mei 2004 en van de Gemeente Opsterland van 10 mei 2004, en dit is ook vastgelegd in het Algemeen Bestuur tijdens de vergadering van 12 mei 2004.

Kengetallen
Het BBV schrijft voor dat er moet worden gerapporteerd over een aantal financiële kengetallen. Ze zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Voor de EBD zijn de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio en grondexploitatie van toepassing.

Financiële kengetallen	Realisatie 2022	Prognose 2023	Realisatie 2023	Prognose 2024
Netto schuldquote	65%	61%	108%	91%
Netto schuldquote, exclusief verstrekte leningen	65%	61%	108%	91%
Solvabiliteitsratio	73%	81%	81%	90%
Bouwgrondexploitatie	129%	152%	267%	137%
Structurele exploitatieruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Woonlasten t.o.v. landelijk gemiddelde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Netto schuldquote
De **netto schuldquote** geeft inzicht in de mate waarin de schuldenlast drukt op de exploitatie. Dit kengetal wordt berekend door het totaal van de geleende gelden te delen door de totale jaarlijkse baten.

Solvabiliteitsratio
Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de EBD in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Hoe hoger de solvabiliteitsratio, hoe groter de weerbaarheid van de EBD.

Bouwgrondexploitatie
Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten.

3.4.2 Risico's
Aangezien alle gronden (nagenoeg) bouwrijp zijn gemaakt beperken de risico's zich tot het tempo van de verkoop van de bedrijventerreinen. Een periode van 10 jaar is, overeenkomstig de visie van het BBV, in redelijkheid te overzien. Dat betekent dat opbrengsten na 10 jaar onzeker zijn. Financieel vertaald naar het Bedrijvenpark Drachten wil dit zeggen dat er sprake is van een onzekerheid in de geraamde opbrengsten van Azeven. Daarnaast moet er nog worden geïnvesteerd in het woonrijp maken van Azeven Noord. Het woonrijp maken vindt gefaseerd plaats gelijk oplopend met de verkoop van een cluster van kavels. Door middel van een jaarlijkse inventarisatie van de ontwikkeling van de realisatie ten opzichte van de prognose zullen de afwijkingen zichtbaar worden.

Om inzicht te krijgen in de financiële onzekerheid/risico's is een risico-analyse opgesteld, deze laat zien dat er sprake is van een financieel risico van € 0,5 mln. Het risico is op te vangen door de risicobuffer binnen de exploitatie van de GR (€ 6,5 miljoen).

3.5 Bedrijfsvoering
3.5.1 Doelstelling
De bedrijfsvoering van de EBD is gericht op het op slagvaardige wijze ontwikkelen en exploiteren van het bedrijvenpark Drachten en het verzorgen van een optimale afstemming van alle hiermee samenhangende aspecten en bevoegdheden van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling.

3.5.2 Bevoegd gezag
Het Algemeen Bestuur is het hoogste gezag binnen de EBD. Omdat de EBD in principe één groot grondbedrijf is met een dus hoofdzakelijk bedrijfsmatige doelstelling is geopteerd voor een zo flexibel mogelijke structuur. Dit betekent dat die zaken die wettelijk gezien kunnen worden gedelegeerd ook daadwerkelijk aan de Directieraad zijn overgedragen.

3.5.3 Organisatie
De EBD heeft geen personeel in dienst. De activiteiten met betrekking tot de bouwgrondexploitatie worden voor wat betreft de technische, planologische, commerciële, juridische en daarmee verwante zaken verzorgd door de gemeente Smallingerland en Opsterland.
De financiële administratie wordt gevoerd door de gemeente Smallingerland.

3.6 Financiering
3.6.1 Algemeen
Deze paragraaf bevat de beleidsvoornemens ten aanzien van het risicobeheer van de financieringsportefeuille.
Voor de financiering van de investeringen per 31 december 2023 zijn de volgende middelen beschikbaar.

	* 1 miljoen
Investeringen (incl. winstneming)	8,1
Middelen:	
Eigen vermogen	6,5
Geldlening	1,4
Kasgeldlening	0
Bankkrediet	
Kortlopende schulden/overlopende passiva minus kortlopende vorderingen	0,1
Totaal	8,1

3.6.2 Kasgeldlimiet/renterisiconorm
De kasgeldlimiet en renterisiconorm hebben allebei als doel de leningenportefeuille van decentrale overheden te behoeden voor een onverantwoord grote gevoeligheid voor rentefluctuaties. Er wordt dus een grens gesteld aan de structuur van de leningen en niet aan de hoogte.
De kasgeldlimiet is 8,2% van het begrotingstotaal en richt zich hierbij op vlottende schulden met een rentetypische looptijd van maximaal een jaar. De renterisiconorm op vaste schulden met een rentetypische looptijd van één jaar of langer bedraagt 20%.

Aan de doelstelling van de uitvoeringsregeling van de Wet Fido voor de kasgeldlimiet en

renterisiconorm voldoet de EBD.

De rentetarieven van de kasgeldlening en het bankkrediet zijn laag. Per de balansdatum is in rekening courant bij de BNG nog een kredietruimte beschikbaar van ruim 6,8 miljoen.
De geldlening van oorspronkelijk 7 miljoen heeft een looptijd tot en met 2025.
De geldlening moet in tien jaarlijkse termijnen worden afgelost. De verschuldigde rente bedraagt 0,99%.

Naar verwachting zal de financieringsbehoefte voor de rest van de looptijd van de exploitaties verder afnemen. Hierop is geanticipeerd door in 2015 een geldlening af te sluiten met een jaarlijkse aflossingsverplichting.

Gevoeligheid rentefluctuaties:
Het krediet bij de BNG is zo nodig in beperkte tijd om te zetten in een financiering met langere looptijd.

De aard van de financiering gedurende de exploitatieduur tot en met 2028 is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de exploitatie. De ontwikkeling is voor deze lange termijn moeilijk in te schatten. Voortdurend vindt beoordeling plaats van deze ontwikkeling en de daarbij passende financiering.

Drachten, 30 mei 2024

Jaarrekening GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten 2023

BALANS 31 DECEMBER 2023

	2023	2022
ACTIVA		
Voorraad grond	1.000.000	0
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Voorbereidingskosten fase 3	92.682	0
Voorbereidingskosten fase 4	8.137	0
	100.818	0
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Onderhanden werk	3.634.135	4.440.412
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar		
Overige vorderingen	10.725	22.295
Totaal uitzettingen met een rente-typische looptijd < 1 jaar	10.725	22.295
Liquide middelen		
Banksaldi	3.323.380	3.840.376
Totaal liquide middelen	3.323.380	3.840.376
Overlopende activa		
Totaal	8.069.059	8.303.083

	2023	2022
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	6.043.544	6.083.017
Gerealiseerde winst	487.853	-39.473
	6.531.397	6.043.544
VASTE PASSIVA		
Vaste schulden		
Onderhandse lening binnenlandse bank	1.400.000	2.100.000
Totaal vaste schulden	**1.400.000**	**2.100.000**
Langlopende schulden		
VLOTTENDE PASSIVA		
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar		
Banksaldi	0	0
Overige schulden	93.841	103.735
Totaal netto vlottende schulden met een rente typische looptijd < 1 jaar	93.841	103.735
Overlopende passiva		
Nog te betalen rente	6.703	10.082
Vooruit ontvangen bedragen	37.118	45.722
	8.069.059	8.303.083

5. Programmarekening 2023

Baten	Begroting	Begroting na 2e wijziging 1)	Rekening 2023	Verschil
Verkoop gronden	2.279.240	1.271.128	1.321.936	-50.808
Optierente/rente koopsom	0	0	34.044	-34.044
Huren/pachten	0	0	6.185	-6.185
Totaal baten	2.279.240	1.271.128	1.362.166	-91.038

Lasten	Begroting	Begroting na 2e wijziging 1)	Rekening 2023	Verschil
Rente	19.429	-71.606	-79.863	8.257
Bouwrijpmaken	836.630	1.591	2.020	-429
Overige goederen en diensten grex	298.131	318.486	145.878	172.608
Totaal lasten	1.154.190	248.471	68.036	180.435
Winstneming	0	0	-487.853	-487.853
Mutatie voorraden	-1.125.050	-1.022.657	-806.276	-216.381
Winstneming	0	0	-487.853	-487.853
Exploitatieresultaat	0	0	-487.853	-487.853
Mutatie reserve	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	0	-487.853	-487.853

1) vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 22 november 2023

Mutatie voorraden:
De afname van de boekwaarden van de voorraden onderhanden werk bedraagt € 806.276
De mutatie van de boekwaarden van de complexen luidt:

- Bedrijvenparken Drachten Zuidwest en Noordoost	43.401
- Bedrijvenpark Azeven Noord	-849.677
	-806.276

6. Waarderingsgrondslagen

6.1 Algemeen

De EBD is verantwoordelijk voor het realiseren en exploiteren van het bedrijventerrein voor de gehele looptijd tot aan verkoop van de laatste bedrijfskavel en terug levering van de openbare ruimte aan de deelnemende gemeenten. De kosten en baten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Voor de baten geldt dat de verkopen zijn gerealiseerd bij levering.
Bij het opstellen van de jaarrekening worden schattingen en veronderstellingen gedaan die medebepalend zijn voor de opgenomen resultaten. Dit gebeurt in overeenstemming met algemeen geldende grondslagen. De jaarrekening is samengesteld op basis van de voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De posten zijn tegen nominale waarde verantwoord, tenzij anders aangegeven.

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Er zijn geen plannen om de GR te beëindigen. Om de jaarrekening te kunnen opstellen moeten er schattingen worden gemaakt. Kenmerk van schattingen is, dat de realisatie kan afwijken.

6.2 Vaste activa

6.2.1 Materiële vaste activa
Voorraad grond
Het betreft een activa met een economisch nut, gewaardeerd tegen de aanschafwaarde

6.2.2 Immateriële vaste activa
Voorbereidingskosten (te activeren)
De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. De kosten worden binnen 5 jaar geactiveerd.

6.3 Vlottende activa

Voorraden
De voorraden zijn opgenomen tegen de verkrijgingsprijs en/of vervaardigingskosten inclusief de bijgeschreven rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde verkopen en ontvangen bijdragen.

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar
De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdende met het risico van oninbaarheid.

6.4 Vaste passiva

Vaste (langlopende) schulden
De vaste schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.5 Vlottende passiva

Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar
De netto vlottende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.6 Overlopende passiva

Nog te betalen rente, nog terug te storten borgsom en vooruitbetaalde huur
Deze posten zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.7 Reserves

Reserves worden gevormd conform door het Algemeen Bestuur ter zake genomen besluiten. Ook de stortingen en onttrekkingen aan de reserves geschieden op basis van afzonderlijke besluiten van het Algemeen Bestuur en bij vaststelling van de jaarrekening.

6.8 Resultaatbepaling

De winsten uit de exploitaties worden bepaald door toepassing van de POC-methode zoals deze nader is uitgewerkt in de notitie grondbeleid van het BBV.

De opgenomen lasten en baten zijn gebaseerd op historische uitgaafprijs respectievelijk nominale waarde. Jaarlijks vindt actualisatie plaats van de nog te verwachten lasten en baten. Gemeenten zijn overeenkomstig een afgesproken verdeling aansprakelijk voor eventuele verliezen. Gerealiseerde

winsten worden vooreerst binnen de exploitatie van de EBD gehouden ter dekking van eventuele risico's. Uitkering van winsten vindt pas plaats bij beëindiging van de regeling of eerder als deelnemende gemeenten daartoe besluiten.
De toename respectievelijk afname van het onderhanden werk wordt als voorraadmutatie ten gunste dan wel ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

7. Toelichting op de balans per 31 december 2023

7.1 ACTIVA

7.1.1 Voorraad grond

Aangekochte gronden € 1.000.000 (2022: € -)

Verwerving voor de geplande uitbreiding fase 3
Perceel grond, groot 12.865 m2 met opstal

7.1.2 Voorbereidingskosten

Voorbereiding uitbreiding bedrijventerrein € 100.818 (2022: €-)

De voorbereidingskosten worden geactiveerd bij het in exploitatie nemen van de gronden.

Voorbereidingskosten fase 3	€ 92.682
Voorbereidingskosten fase 4	€ 8.137

7.1.3 Voorraden

Onderhanden werk € 3.634.135 (2022: € 4.440.412)

De grondexploitaties zijn geactualiseerd. Bij de actualisatie zijn de volgende parameters gehanteerd:

Parameters	%
rekenrente	1,5 tot 3% (gedifferentieerd)
Kostenstijgingen	Vanaf 2024, 4%
Opbrengststijgingen 2023 - Zichtkavels A7 - Overige kavels Opbrengststijging na 2023	 0% 0 – 2,0% 0%
Verkoopprijzen A7	Azeven noord Zichtlocatie A7 Zichtlocatie N381 Eilanden Hoofdvaart Overig Werken/wonen Azeven zuid Zicht A7
	Minimumprijs € 94,30 € 89,15 € 78,43 € 70,58 € 61,80 € 91,16 € 76,89

Grondexploitatie	Boekwaarde 1-1-2023	Investeringen	inkomsten	Boekwaarde 31-12-2023
Bedrijvenparken Azeven Zuid	650.928	18.259	7.698	661.489
Bedrijvenpark Azeven Noord	3.789.484	49.777	1.354.468	2.484.793
	4.440.442	68.036	1.362.166	3.146.282
Nog te maken kosten				4.432.154
Nog te verwachten opbrengsten				9.082.338
Verwacht voordelig resultaat eind 2028				1.503.902

Boekwaarde 31-12-2023	€ 3.146.282
Winstneming 2023	€ 487.853
Boekwaarde inclusief winstneming	€ 3.634.135

Nog te maken kosten:
De nog te maken kosten bedragen per gebied:

Gebied:	Bouwrijp maken c.a.	Bijschrijving exploitatie saldo	Totaal
Bedrijvenparken Drachten ZW-NO		122.898	122.898
Bedrijvenpark Azeven Noord	2.692.112	1.617.144	4.309.256
	2.692.112	1.740.042	4.432.154

De kosten onder de post bijschrijving exploitatiesaldo bestaan uit rentekosten, algemene kosten (ozb, inzet uren, waterschapslasten etc.) onvoorzien en kostenstijgingen.

Nog te verwachten opbrengsten:
De nog te verwachten opbrengsten zijn gebaseerd op de netto uitgeefbare oppervlakten per 31 december 2023. De nog te verwachten opbrengsten bedragen per gebied:

Gebied:	Uitgeefbare m2	Opbrengst
Bedrijvenparken Azeven Zuid	13.552	1.043.858
Bedrijvenpark Azeven Noord	111.861	8.038.480
	125.413	9.082.338

Looptijd exploitatie
De BBV schrijft voor dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex in beginsel maximaal 10 jaar mag bedragen. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. Met de huidige verwachtingen zullen de grondexploitaties binnen de 10 jaar worden afgesloten.

7.1.4 Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Overige vorderingen € 10.725 (2022: € 22.295)
De vorderingen hebben betrekking op debiteuren die betrekking hebben op het boekjaar 2023 en in 2024 worden ontvangen.

7.1.5 Liquide middelen

Banksaldo € 3.323.380 (2022: € 3.840.376)
Betreft het banksaldo van de rekening-courant bij de BNG op 31-12-2023

7.2 PASSIVA

7.2.1 Eigen vermogen

Algemene reserve € 6.531.397 (2022: € 6.043.544)
De algemene reserve is opgebouwd uit de gerealiseerde winsten. Het resultaat van 2021 is aan de algemene reserve toegevoegd.

Gerealiseerd resultaat € 487.853 (2022: -€ 39.473)
Betreft het gerealiseerd resultaat over 2023, berekend o.b.v. de POC-methode. Na vaststelling door het AB wordt het resultaat toegevoegd aan de Algemene reserve.

Verloopoverzicht Eigen vermogen/reserves			
Omschrijving		Toevoeging	Onttrekking
Saldo Algemene reserve 1-1	6.043.54		
Resultaat 2023		487.853	
Saldo Algemene reserve 31-12	6.531.397		

7.2.2 Vaste schulden

Onderhandse lening binnenlandse bank € 1.400.000 (2022: € 2.100.000)
Op 8 juli 2015 is bij de BNG een langlopende geldlening afgesloten van nominaal € 7.000.000 tegen een rente van 0,99 %. De looptijd van deze lening is 10 jaar.
De lening wordt in tien jaarlijks gelijke termijnen afgelost.

Lening	Looptijd	Bedrag	Afgelost tm boekjaar	Aflossing boekjaar	Restant schuld
BNG	10 jaar	€ 7.000.000	€ 4.900.000	€ 700.000	€ 1.400.000

7.2.3 Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Banksaldi € 0 (2022: € 0)
Betreft de schuld in rekening-courant bij de BNG per 31 december 2023.
De hoogte van het krediet in rekening-courant bedraagt maximaal € 6.806.703.

Overige schulden € 93.841 (2022: € 103.735)
De overige schulden ziet toe op crediteuren die betrekking hebben op het boekjaar 2023 en in 2024 worden betaald en bestaat uit doorberekende kosten van beide gemeenten, aangifte BTW en enkel uitvoerende werkzaamheden.

7.2.4 Overlopende passiva

Nog te betalen rente € 6.703 (2022: € 10.082)
Betreft de rente over de periode van 8 juli tm 31 december 2023.

Vooruit ontvangen bedragen € 37.118 (2022: € 45.722)
De vooruit ontvangen bedragen betreffen huur en optievergoedingen

Huur voor het tijdelijk in gebruik geven van grond over de periode 1 januari tm 31 mei 2023	€ 572
Optievergoeding	€ 36.546
	€ 37.118

7.2.5 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Niet van toepassing.

8. Toelichting op het overzicht van baten en lasten 2023

Baten

Verkoop gronden

Betreft de volgende verkopen:

	m2	€
4 kavels (Noorderend, Ottolaa, Pascallaan, WA Scholtenlaan) Azeven Noord	18.247	1.319.516
0 kavel () Azeven Zuid		0
Totaal		1.319.516

De begrote opbrengst van de verkochte kavels in Noord was € 1.271.128 (2022: € 3.588.486). Het verschil tussen de verkoopwaarde en de boekwaarde van deze kavels bedraagt € 50.808.

Optievergoeding

In 2023 is er aan optievergoeding ontvangen € 34.044 (2022: -€ 51.295).

Huren en pachten

Betreft de huur/pacht ad. € 6.185 van diverse percelen grond:

	€
Huur grond Kelvinlaan	336
Pacht weilanden	5.278
Verhuur Richterlaan	571
Totaal	6.185

Lasten

Rente

De rentelasten betreffen:

	€
Rente rekening courant BNG	-100.034
Rente vaste en kasgeldgeldleningen	20.171
Totaal	79.863

Bouw- en woonrijp maken

De kosten van het bouw- en woonrijp maken betreffen:

Bedrijvenpark Azeven Noord

	€
Samenvoegen eilanden	971
Verlengen DWA	620
Verplaatsing lichtmast	429
Totaal	2.020

Overige goederen en diensten

Betreft:

	€
Onroerendzaakbelasting gronden	51.971
Waterschapslasten	15.844
Kosten administratie, economische zaken en ontwikkeling, controle	61.067
Herziening bp	4.935
Accountant	11.450
Overige kosten	611
Totaal	145.878

Winstneming

Er sprake van een voordelig saldo van € 1.294.130 waardoor de balanswaarde van het onderhanden werk kan worden verlaagd. De verlaging van het onderhanden werk valt echter lager uit door de verplichte tussentijdse winstneming. De winst is bepaald op basis van de POC-methode, zoals uitgewerkt in de notitie Grondbeleid 2019 van de BBV.

Winstberekening POC-methode 2023			
Resultaat	A7 Noord	A7 Zuid	Totaal
totaal opbrengsten	51.891	21.583	
Totaal opbrengststijging (cf controleberekening)	-	-	
totaal	51.891	21.583	
totaal opbrengsten gerealiseerd t/m 31-12-23	43.853	20.539	
Procentuele verhouding	84,51%	95,16%	
Totaal kosten	43.152	17.481	
kostenstijging (cf controleberekening)	713	18	
rente (cf controleberekening)	4.594	-32	
Totaal kosten	48.460	17.467	
totaal kosten gerealiseerd t/m 31-12-23	44.151	17.344	
VPB Correctie	-	-	
Procentuele verhouding	91,11%	99,30%	
Projectresultaat (cf controleberekening)	3.431	4.116	
Winstneming controle	2.642,0	3.889,4	
Reeds winstgenomen tm 2022 (PY)	2.186,9	3.856,6	
Winstneming 2023	455.014	32.840	**487.853**

De winstneming op de exploitatie Azeven Noord (€ 455.014) en een winstneming op de exploitatie Azeven Zuid (€ 32.840) zorgt ervoor dat de totale verlaging van het saldo onderhandenwerk € 487.853 lager uitvalt. De verlaging van het onderhanden werk komt daarmee op € 806.276. Voorgesteld wordt om de winst toe te voegen aan het eigen vermogen (gerealiseerd resultaat). De winstneming heeft effect op de boekwaarde van de voorraden en bedraagt:

	Voor winstneming	Na winstneming
Bedrijventerrein Azeven Zuid	€ 3.856.602	€ 3.889.442
Bedrijventerrein Azeven Noord	€ 2.186.942	€ 2.641.956
	€ 6.043.544	€ 6.531.398

8.1 OVERZICHT GEREALISEERDE BATEN EN LASTEN PER TAAKVELD 2023

Overzicht gerealiseerde baten en lasten per taakveld 2023				Bedragen in €
Taakveld		Lasten	Baten	Saldo
	Grondexploitatie	68.036	1.362.166	1.294.130
Totaal na resultaatbestemming		555.890	1.362.166	806.276

Bezoldiging in het kader van de WNT, norm € 223.000 (2022: € 216.000)
De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en de semipublieke sector (hierna: WNT) stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2023 maximaal € 223.000.

Bezoldiging leden AB en DR in kader van WNT

Naam	Functie	Duur Dienst verband	Omvang Dienst Verband	Beloning		Overige Premies/ Vergoeding		Jaar Beëind iging	Motivering
				2023	2022	2023	2022		
J.Rijpstra	Voorzitter	n.v.t.	n.v.t	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	De GR heeft geen mdw. in dienst. Bestuurders en raadsleden van deelnemende gemeenten hebben zitting in het AB en DR
M. van Zeeland	Plv. voorzitter	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
D. Durksz	Lid AB en DR	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
R. Hartogh Heys vd Lier	Lid AB en DR	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. de Jong	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
J. Sieswerda	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. de Vries	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
M. de Voor-Veenstra	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
J. Mast-Nikkels	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
R. Kooistra	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. Postma-Pool	Secretaris	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. Berga	Plv. secretaris	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	

9. OVERIGE TOELICHTINGEN

9.1 Gebeurtenissen na balansdatum

In 2022 is er een oorlog tussen Rusland en Oekraïne uitgebroken welke verstrekkende gevolgen heeft. Dit heeft geen financiële gevolgen voor de jaarrekening 2023. Prijsstijgingen van brand- en grondstoffen kunnen grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van bedrijven. Mogelijk vertaalt zich dit naar een andere/lagere vraag naar bedrijfskavels. Hoe groot de financiële impact zal zijn is nu onmogelijk te bepalen. We monitoren onze risico's en die van onze partners voortdurend. Onze organisatie loopt geen risico voor de continuïteit. We bewaken onze liquiditeitspositie goed en nemen zo nodig maatregelen om onze taken gedurende deze crisis zo goed mogelijk te blijven uitvoeren.

9. 2 Verantwoordelijkheid dagelijks bestuur

De baten en lasten alsmede de balansmutaties moeten getrouw in de jaarrekening worden opgenomen. Uit het getrouw opnemen van de baten en lasten alsmede de balansmutaties, blijken een drietal rechtmatigheidscriteria niet expliciet. Dit betreffen het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium. In deze rechtmatigheidsverantwoording licht het dagelijks bestuur toe in hoeverre bij de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium zijn nageleefd. Dit houdt in dat de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties in overeenstemming zijn met door de raad vastgestelde kaders zoals de begroting en verordeningen en met bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. Bij de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening is het door het algemeen bestuur op 22 november 2023 vastgestelde normenkader van de relevante wet- en regelgeving verder toegelicht.
Deze verantwoording hanteert een grensbedrag omdat alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te worden betrokken. Deze grens is door het algemeen bestuur bepaald en bedraagt 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 4.500. De grondslag voor deze verantwoording is de Kadernota Rechtmatigheid 2023 van de Commissie BBV van november 2023.

Bevinding

Het dagelijks bestuur is van mening dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen binnen de daarvoor gestelde grens.

10. Vaststelling jaarrekening

Gezien de rekening van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten over het jaar 2023;

Gelet op artikel 23 van de wet Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Drachten;

BESLUIT:

Het overzicht van baten en lasten vast te stellen als volgt:	€
Totaal van de baten	1.362.166
Totaal van de lasten	68.036
Gerealiseerd resultaat	487.853
Per saldo afname boekwaarde	806.276

Het gerealiseerde resultaat (€ 487.853) wordt toegevoegd aan de reserves.

Aldus besloten in de vergadering van de Directieraad van 30 mei 2024,

De secretaris, De voorzitter,

11. Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina's.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan het algemeen bestuur van gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2023 van gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten te Drachten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van zowel de grootte en de samenstelling van de baten en lasten over 2023 als van het vermogen van de gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten op 31 december 2023 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

De jaarrekening bestaat uit:
1. Het overzicht van baten en lasten over 2023.
2. De balans per 31 december 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, waaronder de rechtmatigheidsverantwoording van het dagelijks bestuur over de financiële rechtmatigheid van baten, lasten en balansmutaties over 2023.
4. De bijlage met het overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het controleprotocol, het normenkader dat is vastgesteld door het algemeen bestuur en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van de gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel
Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit
Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 1.500. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado. In de Nota verwachtingen accountantscontrole 2023 zijn tevens een aantal specifieke controle- en rapportagetoleranties opgenomen, die wij hebben toegepast.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij zijn met het algemeen bestuur overeengekomen dat wij aan u tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 75 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve, SiSa- of WNT-redenen relevant zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:
- Het jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen.

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

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

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag in overeenstemming met het BBV.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur voor de jaarrekening
Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het dagelijks bestuur is ook verantwoordelijk voor de financiële rechtmatigheid van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, waaronder verordeningen, zoals opgenomen in het normenkader dat is vastgesteld door het algemeen bestuur.

In dit kader is het dagelijks bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het dagelijks bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving en de naleving van het normenkader voor de financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het dagelijks bestuur de veronderstellingen inzake de financiële risico's in relatie tot de financiële positie onderbouwen en afwegen of Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten in staat is de financiële risico's vanuit de reguliere exploitatie en onverwachte tegenvallers financieel op te vangen zonder tussenkomst van de toezichthouder. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de financiële risico's kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen van het normenkader voor de financiële rechtmatigheid en het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten.

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, het Bado, het controleprotocol, het normenkader dat is vastgesteld door het algemeen bestuur en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2023, 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 Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde veronderstellingen aanvaardbaar zijn inzake de afweging dat Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten in staat is de financiële risico's vanuit de reguliere exploitatie en onverwachte tegenvallers financieel op te vangen zonder tussenkomst van de toezichthouder.

- Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan omtrent de financiële positie. 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 echter van materiële betekenis zijn voor de financiële positie van Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten. Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten, rekening houdend met de invloed daarop van de aard en de significantie van de activiteiten van uitvoeringsorganisaties ten behoeve van Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten. Op basis hiervan hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden ten aanzien van deze uitvoeringsorganisaties.

Wij communiceren met het algemeen bestuur 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.

Groningen, 30 mei 2024

Eshuis Registeraccountants B.V.
Was getekend: drs. S. Hofsteenge RA

BIJLAGE 1 Staat P BEDRIJVENPARKEN DRACHTEN ZUIDWEST EN NOORDOOST

Omschrijving	Verantwoord t/m vorig dienstjaar	Verantwoord in dienstjaar	Verantwoord t/m dienstjaar	Op basis kostprijsberekening 31-12-2004 ingecalculeerd		Calculatie-verschillen (5-4)	Nog beschikbaar volgens kostprijs-berekening (6-5)	Vermoedelijk nog te besteden/ te ontvangen
				voor uitgevoerde of in uitvoering zijnde plandelen	in totaal			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grondverwerving	4.140.644		4.140.644	4.140.644	4.140.644			
Bouwrijp maken	6.812.614		6.812.614	6.812.614	6.812.614	0		
Onvoorzien	1.025.294		1.025.294	1.025.294	1.025.294	0		
Bijdrage exploitatie Azeven Noord	1.000.000		1.000.000	1.000.000	1.000.000			
Overige exploitatielasten	4.121.454	18.259	4.139.713	4.158.093	4.280.991	18.380	122.898	122.898
Naheffing omzetbelasting	225.876		225.876	225.876	225.876	0		
Winstneming	3.827.158	29.444	3.856.602	3.827.158	3.827.158	-29.444		
Totaal (a)	21.153.040	47.703	21.200.743	21.189.679	21.312.577	-11.064	122.898	122.898
Bijdrage waterschap	124.795		124.795	124.795	124.795			
Optierente	92.029		92.029	92.029	92.029	0		
Overige bijdragen	2.246.638		2.246.638	2.246.638	2.246.638	0		
Totaal (b)	2.463.462	0	2.463.462	2.463.462	2.463.462	0		
Per saldo (a-b=c)	18.689.578	47.703	18.737.281	18.726.217	18.849.115	-11.064	122.898	122.898
Opbrengst gronduitgifte:								
- industrieterreinen	17.752.062		17.752.062	17.752.062	18.795.921	0	1.043.859	1.043.859
- overige	316.032	7.698	323.730	316.032	316.032	-7.698		
Totaal (d)	18.068.094	7.698	18.075.792	18.068.094	19.111.953	-7.698	1.043.859	1.043.859
Totaal generaal (c-d)	621.484	40.005	661.489	658.123	-262.838	-3.366	-920.961	-920.961

Toelichting op de vermoedelijk nog te besteden en te ontvangen bedragen:

1. Restant looptijd 4 jaar (tot en met 2026)

2. Prognose resultaat :

Boekwaarde 31 december 2023		661.489
Nog te maken kosten:		
Bijschrijving nadelig exploitatiesaldo		122.898
		784.387
Te verwachten opbrengsten verkopen		1.043.859
Te verwachten voordelig resultaat		259.472

Bijschrijving nadelig exploitatiesaldo:		
Algemene kosten		122.898
Rentelast		0
Rente		0
		122.898

3. Te verkopen per eind 2023:	**m2**	**Opbrengst**
Bedrijvenpark Drachten Zuidwest	13.552	1.043.859

BIJLAGE 2 Staat P BEDRIJVENPARK DRACHTEN AZEVEN NOORD

Omschrijving	Verantwoord t/m vorig dienstjaar	Verantwoord in dienstjaar	Verantwoord t/m dienstjaar	Op basis kostprijsberekening 17-06-2010 ingecalculeerd		Calculatie-verschillen (5-4)	Nog beschikbaar volgens kostprijs-berekening (6-5)	Vermoedelijk nog te besteden/ te ontvangen
				voor uitgevoerde of in uitvoering zijnde plandelen	in totaal			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grondverwerving	16.009.901		16.009.901	16.009.901	16.009.901	0		
Planschade				0	0	0		
Bouwrijpmaken	20.860.066	2.020	20.862.087	20.861.537	23.553.650	-550	2.692.113	2.692.113
Kostenstijgingen				-21.824	691.507	-21.824	713.331	713.331
Kunst				0	0	0		
Overige exploitatielasten	7.197.321	47.757	7.245.078	7.373.493	8.277.306	128.415	903.813	903.813
Winstneming	2.255.859	-68.917	2.186.942	2.255.859	2.255.859	68.917		
Totaal (a)	46.323.147	-19.140	46.304.007	46.478.966	50.788.223	174.959	4.309.257	4.309.257
Bijdrage resultaat complex 1	1.000.000		1.000.000	1.000.000	1.000.000			
Bijdrage Smallingerland in verlies	2.645.000		2.645.000	2.645.000	2.645.000	0		
Rijksbijdragen	2.855.551		2.855.551	2.855.551	2.855.551	0		
Bijdrage gemeenten	2.642.550		2.642.550	2.642.550	2.642.550	0		
Optierente	139.317		139.317	139.317	139.317	0		
Totaal (b)	9.282.418	0	9.282.418	9.282.418	9.282.418	0		
Per saldo (a-b=c)	37.040.729	-19.140	37.021.590	37.196.548	41.505.805	174.958	4.309.257	4.309.257
Opbrengst gronduitgifte:								
- industrieterreinen	33.106.077	1.319.516	34.425.593	34.052.761	42.091.241	-372.832	8.038.480	8.038.480
- overige	76.251	34.952	111.203	76.251	76.251	-34.952		
Totaal (d)	33.182.328	1.354.468	34.536.796	34.129.012	42.167.492	-407.784	8.038.480	8.038.480
Totaal generaal (c-d)	3.858.402	-1.373.608	2.484.794	3.067.536	-661.687	582.742	-3.729.223	-3.729.223

1. Restant looptijd 7 jaar (tot en met 2028)

2. Prognose resultaat totale project:

Boekwaarde 31 december 2023	2.484.794	
Bouwrijp maken (inclusief kostenstijgingen)	3.405.444	
Overige exploitatielasten (rente/algemene kosten etc.) *	903.813	
		6.794.051
Verkopen		8.038.480
Te verwachten voordelig resultaat per eind 2028		-1.244.429

3. Te verkopen per eind 2023	m2	opbrengst
Eilanden	18.447	1.446.798
zichtlocaties N31	15.529	1.384.410
Modern gemengd hoofdas	35.576	2.510.954
Modern gemengd	39.529	2.442.892
Wonen en werken	2.780	253.425
Opbrengststijging		0
Totaal	111.861	8.038.480

4. Voorraad grond, nog bouwrijp te maken, Bedrijvenpark Drachten

Perceelnummer		m2	
B	8484	24.640	
B	8514	1.145	Deze gronden maken onderdeel uit van de grondexploitatie Azeven Noord. De grondwaarde is
B	8482	20.810	opgenomen in de boekwaarde.
B	3232	13.900	De gronden zijn nog niet bouwrijp gemaakt en dus niet geschikt voor verkoop als bouwterrein.
B	8486	29.530	
B	5988	2.250	
B	9339	170.000	
B	6011	2.390	
B	6013	17.950	
B	6014	7.950	
B	6016	14.472	
B	6022	5.938	
		310.975	

Deze gronden maken onderdeel uit van de grondexploitatie Azeven Noord. De grondwaarde is opgenomen in de boekwaarde. De gronden zijn nog niet bouwrijp gemaakt en dus niet geschikt voor verkoop als bouwterrein.