

| | | | | | | |
| | | | | | | |

BUSINESS
PARK
FRIESLAND

| | | | | | | |
| | | | | | | |

JAARSTUKKEN 2017
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoudsopgave

Jaarverslag	4
Jaarrekening	10
Balans	10
Het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening over het begrotingsjaar	11
Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten	12
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
Toelichting op de balans	14
Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten	17
Wet normering topinkomens	18
Bijlage	19

Jaarverslag

Algemeen

In 1993 zijn de gemeenten Heerenveen en (de voormalige gemeente) Skarsterlân een gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A7 aangegaan en is ter zake een rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam opgericht. Deze gemeenschappelijke regeling is per 2010 door de deelnemende gemeenten opnieuw vastgesteld.

Als gevolg van de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2014 is de gemeente Skarsterlân opgegaan in de gemeente De Friese Meren, in 2015 gewijzigd in De Fryske Marren. Als gevolg van de gelijktijdige grenscorrectie ligt het volledige Bedrijvenpark A7 op het grondgebied van de nieuwe gemeente Heerenveen.

De deelnemers hebben de bedoeling samen te werken en door een krachtige en gecoördineerde aanpak te komen tot een optimale benutting van de kansen op economische groei, die de aanwezigheid van Rijksweg A-7 genereert, zonder afbreuk te doen aan het positieve woon- en leefklimaat. De samenwerking richt zich o.a. op het ontwikkelen en realiseren van de bedrijventerreinen die zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Heerenveen en op het grondgebied van de gemeente De Fryske Marren.

In de gemeenschappelijke regeling is het openbaar lichaam "Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijvenparken A-7 Heerenveen-Joure" opgenomen. De ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel: het stimuleren van de ontwikkeling en het verzorgen van een optimale afstemming van de in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen, in overeenstemming met het in 1989 gesloten convenant tussen de gemeenten Heerenveen en Skarsterlân. Ter verwezenlijking van deze doelstelling oefent de Ontwikkelingsmaatschappij de volgende taken uit:

- a bieden van een overlegplatform tussen de deelnemers aan de regeling voor het maken van afspraken over de ontwikkeling en afstemming van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen;
- b ontwikkelen en realiseren van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen;
- c exploitatie van de grond van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen.

Programmaverantwoording

Grondexploitatie en overige activiteiten gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A-7 c.a.

Omschrijving

De raden en colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren, zijn bovengenoemde gemeenschappelijke regeling aangegaan teneinde te komen tot een optimale benutting van de kansen op economische groei die de aanwezigheid van de rijksweg A-7 genereert, zonder afbreuk te doen aan het positieve woon- en leefklimaat.

De samenwerking richt zich onder meer op het ontwikkelen en realiseren van bedrijventerreinen gelegen op de grondgebieden van de beide gemeenten.

Kaders:

Extern	Integrale visie Heerenveen – Skarsterlân en wetgeving in kader dualisering
Intern	Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A-7 c.a. Verordeningen artikel 212 en 213a Gemeentewet

Actualisatie prognose van de exploitatie

Begin 2018 is een actualisatie van de prognose van de exploitatie samengesteld. Bij uitgangspunten is ook gebruik gemaakt van het rapport van Cushman & Wakefield (voorheen DTZ Zadelhoff) van begin 2017 met betrekking tot de afzetmogelijkheden en de prijs per m². De afzet prognose is met ingang van 2017 omgezet van een uitgifte van 0,5 ha. per jaar met een piek in de jaren 2019-2022 van 1,5 ha. in een gelijkmatige afzet van 0,7 ha per jaar. Daarnaast is de prijs waarmee binnen de exploitatie wordt gerekend verlaagd van € 42,50 naar € 35,- per m². Dit heeft overigens geen gevolgen voor de prijs waarvoor de kavels worden aangeboden aan potentiële kopers. Deze is gehandhaafd op € 42,50 - € 45,- per m².

In 2018 wordt naast de reguliere verkoop van 0,7 ha. per jaar rekening gehouden met de verkoop van een perceel van 2,2 hectare. Dit is aanleiding om de volledige looptijd van de exploitatie in te korten met 3 jaar.

In de exploitatie zijn ook de kosten verwerkt voor de aanpassingen van het fietspad, de aanpassingen van de ontsluiting op de Dolten en aanvullende investeringen in de riolering. Daarnaast zijn de lasten meegenomen van een mogelijke toekomstige last voor Vennootschapsbelasting.

Het Dagelijks Bestuur heeft in haar vergadering van 28-2-2017 besloten om op basis van de rente voor het grondbedrijf van beide gemeente en gemiddelde rente vast te stellen die wordt gehanteerd voor de berekening van de rente van de Gemeenschappelijke regeling. De rente voor 2017 is vastgesteld op 2,31%. De rente voor 2018 is op basis van de begrote rente voor 2018 bij beide gemeente vastgesteld op 2,31%. Dit is bevestigd in de Dagelijks Bestuur vergadering van 30-1-2018.

De aanpassingen hebben ertoe geleid dat de exploitatie in de toekomst sluit met een positief resultaat van € 252.000 netto contant per 1-1-2018. In afwijking tot de afgelopen jaren hoeft in 2017 geen dotatie in de voorziening verliesgevende grondexploitatie plaats te vinden. In jaarrekening 2016 is een voorziening getroffen van € 1.061.000.

Metafoor heeft de beschikbare exploitatie en de risico analyse verwerkt in een Monte Carlo analyse. Uit deze analyse komt met een zekerheid van 90% dat het risico positie € 4.000 bedraagt. In de jaarrekening van 2016 werd uitgegaan van een risico van € 338.000, voor iedere gemeente was dit € 169.000. Dit kan dus verlaagd worden met € 169.000 naar nihil.

Het saldo van de voorziening is in overeenstemming met de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in mindering gebracht op de voorraden gronden in exploitatie. Verwezen wordt naar de toelichting op de balans.

Het jaar 2016 was het eerste jaar waarbij rekening diende te worden gehouden met de gewijzigde regelgeving bij de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (vpb). De inschatting, op basis van de jaarrekening 2016, was dat de Gemeenschappelijke Regeling structureel verliesgevend zou zijn.

Op basis van de resultaten van deze jaarrekening en de verwachte kosten en baten gedurende de resterende looptijd wordt door EFK belastingadviseurs ingeschat dat per 2017 belastingplicht ontstaat voor de Gemeenschappelijke Regeling. De financiële consequenties van de belastingplicht zijn ingeschat en opgenomen in de exploitatieberekening van de grondexploitatie.

Er is geen mutatie voor de Vennootschapsbelasting opgenomen in de jaarrekening, omdat er voor 2017 voor de Vennootschapsbelasting nog sprake is van een verlies.

Exploitatieresultaat 2017

Het saldo van baten en lasten is positief 1.277.000.

(x € 1.000)

	Begroting	Rekening	Verschil
Rekening 2017			
Baten	1.721	1.692	-29
Lasten	444	415	29
Saldo	1.277	1.277	0

De cijfers van de begroting omvatten de primitieve begroting plus de eerste en tweede wijziging.

Saldo exploitatie 2017

Het voordelig saldo ad. 1.277.000 is in de balans opgenomen als gerealiseerd resultaat.

Paragraaf continuïteit GR

De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A7 blijft in stand. De oorspronkelijke doelstelling en onderbouwing van de samenwerkingsgedachte is nog steeds valide. De gemeenschappelijke regeling zal nog worden geactualiseerd.

Paragrafen

1. Weerstandvermogen en risicobeheersing

Deze paragraaf bevat een aanduiding van de weerstandscapaciteit en de risico's evenals het beleid betreffende beide.

Weerstandscapaciteit

De gemeenschappelijke regeling beschikt per eind 2017 over het volgende eigen vermogen:

- te bestemmen resultaat		1.277.000
- algemene reserve	negatief	1.277.000
- bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid		88.000
Totaal negatief eigen vermogen		<u>1.189.000</u>

In overeenstemming met de gemeenschappelijke regeling moeten de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren ieder voor 50 % bijdragen in de tekorten. Op dit moment is er geen sprake van een tekort.

Risico's

Algemeen:

Het nemen en beheersen van risico's bij de exploitatie van bedrijfsterreinen is inherent aan de bedrijfsvoering van grondexploitaties.

Beleid beheersing risico's:

Voor het onderhanden werk wordt jaarlijks een nieuwe kostprijsberekening of een actualisatie van de exploitatie – verwachtingen gemaakt. Bij een actualisatie wordt onderzoek gedaan in hoeverre de veronderstellingen en ramingen in overeenstemming met de door het bestuur vastgestelde kostprijsberekening nog van toepassing zijn.

Een van de doorgevoerde beheersmaatregelen is dat de grondprijzen niet worden geïndexeerd. In de BBV-notitie worden een aantal andere mogelijkheden benoemd; het hebben van daadwerkelijke afzetcontracten; herleidbare afspraken; harde opbrengsten in voorgaande jaren die de kosten voor daarna dekken en andere maatregelen. In hoeverre deze beheersmaatregelen daadwerkelijk bijdragen aan het verminderen van het risico is maar zeer de vraag. Wat wel vast staat is dat deze meerjarige afspraken de beleidsvrijheid van de gemeenschappelijke regeling beperken wat gezien de dynamiek binnen grondexploitaties niet ten goede komt. Wij zijn van mening dat de jaarlijkse risico-/Monte Carlo analyse een veel grotere meerwaarde heeft om eventuele risico's op te vangen. Daarnaast monitoren wij de resultaten van deze grondexploitatie nauwkeurig en frequent door middel van onze 'monitor grondbedrijf'.

Risico eind 2017

De prognose van het onderhanden werk is geactualiseerd. De uitgangspunten van de prognose zijn gepresenteerd bij de paragraaf grondbeleid. De verwachting is dat de grondexploitatie in 2036 kan worden afgesloten met een positief resultaat van € 416.000.

Met behulp van de Monte Carlo analyse hebben we een risico analyse gemaakt. Met een zekerheid van 90% is het negatieve scenario een plus van € 4.000 het minimum.

2. Financiering

De post onderhanden werk minus de getroffen voorziening worden gefinancierd door de kapitaalverstrekking. Op basis van de per saldo hogere kosten van de grondexploitatie moet de financiering verhoogd worden met € 145.000. Vanwege de voorgenomen verkoop aan Rymoplast en

daarmee verwachte positieve kasstroom 2018 heeft het dagelijks bestuur op 30 januari 2018 besloten de financiering niet te wijzigen.

Het niveau van de kapitaalverstrekking per eind 2017 bedraagt ruim € 860.000.

Renterisico's

De rente van de kapitaalverstrekking in 2017 bedroeg 2,31%. Het renterisico is gering.

Financiële kengetallen

Netto schuldquote

De netto schuld weerspiegelt het niveau van de schuldenlast van de gemeenschappelijke regeling ten opzichte van de eigen middelen. De netto schuldquote geeft een indicatie van de druk van de rentelasten en de aflossingen op de exploitatie. De aflossingen zijn in de gemeenschappelijke regeling gekoppeld aan de hoogte het Onderhanden Werk.

De bijdrage van beide gemeenten heeft geleid tot een zowel een verlaging van de kapitaalverstrekking als een explosieve stijging van de inkomsten. Dit geeft een te vertekend beeld bij de ontwikkeling van deze quote. In de onderstaande tabel is daarom ook een berekening gemaakt, waarbij bij de inkomsten geen rekening is gehouden met de gemeentelijke bijdrage.

	2016	begroting	2017
kapitaalverstrekking	1.785.684	859.885	859.885
Inkomsten	135.201	1.543.641	1.692.302
Netto schuldquote	1.321	56	51
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1.321	56	51
<u>Exclusief bijdrage gemeenten</u>			
kapitaalverstrekking	1.785.684	859.885	859.885
Inkomsten exclusief bijdrage gemeenten	135.201	266.900	270.182
Netto schuldquote	1.321	322	318
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1.321	322	318

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de gemeenschappelijke regeling in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Bij een solvabiliteitsratio kleiner dan 20% heeft een 'gemeente' zijn bezit zeer zwaar belast met schuld. Het licht staat dan op rood. Normaal bevindt de schuldratio van een gemeente zich tussen de 20% en 70%.

De gemeenschappelijk regeling kende al meerdere jaren een negatieve algemene reserve en daarmee ook een negatieve ratio. De aflossing van de kapitaalverstrekking heeft geleid tot een positieve ontwikkeling. De te realiseren verkoop aan Rymoplast en het naar voren halen van de afronding van het complex laten nu een kleine positieve solvabiliteitsratio zien.

	2016	begroting	2017
eigen vermogen	-1.188.845	87.896	87.896
totaal vermogen	1.163.422	947.781	1.163.422
Solvabiliteitsratio	-102	9	8

Grondexploitatie

De afgelopen jaar is binnen de grondexploitatie 0,63 ha. (raming 0,7 ha) tegen een hogere prijs als waar in de exploitatie rekening mee was gehouden grond verkocht.

Voor 2018 wordt een extra grond verkoop verwacht, op basis van een getekend voorlopig koopcontract van 2,2 hectare. Daarnaast wordt in 2018 ook rekening gehouden met een geraamde

afzet van 0,7 ha. De looptijd van het complex is van verkort met 3 jaren en loopt nu in 2036 af. Op dit moment wordt aan het eind een positief resultaat verwacht van € 416.000 (Netto contant 1-1-2018: € 252.000)

	2016	begroting	2017
Grondexploitatie	859.885	1.036.955	1.005.265

Structurele exploitatieruimte

De exploitatie van de gemeenschappelijke regeling kent een sluitende exploitatie. Het saldo van de structurele kosten (rente, onderhoud, acquisitie en exploitatie) minus de opbrengsten uit grondverkoop wordt verrekend met de post onderhanden werk.

	2016	begroting	2017
Totale structurele lasten	251.979	443.970	415.561
Totale structurele baten	251.979	443.970	415.561
	-	-	-

Belastingcapaciteit

De gemeenschappelijke regeling kent geen belastinginkomsten of inkomsten uit heffingen en rechten.

3. Bedrijfsvoering

De gemeenschappelijke regeling 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 gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren. De financieel/administratieve aangelegenheden worden verricht door de afdeling BBFJz van de gemeente Heerenveen.

4. Grondbeleid

Algemeen

Het grondbeleid van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling is gericht op het ontwikkelen en realiseren van bedrijventerreinen nabij de rijksweg A-7.

Alle gronden zijn inmiddels aangekocht. Deze aankopen zijn als grondvoorraad op de balans geactiveerd.

De plannen dienen in principe kostendekkend te zijn.

De gronduitgifte vindt plaats tegen commerciële marktconforme prijzen in plaats van tegen kostprijs.

Ontwikkeling onderhanden werk

Prognose te verwachten exploitatieresultaat

Haskerveen:

In dit exploitatiegebied is nog rond 16,7 ha bedrijventerrein te verkopen.

De verkoopprijs van bedrijventerrein per m2 bedraagt € 35/m2. (economische crisis/concurrentiepositie omliggende bedrijventerreinen) De looptijd is geraamd tot en met 2036.

Op basis van de actualisatie per begin 2018 wordt per eind 2036 een positief resultaat van € 416.000 (op basis eindwaarde) verwacht; de contante waarde van dit resultaat per eind 2017 is € 252.000.

Dit resultaat per eind 2036 is een zo goed mogelijke inschatting op basis van de uitgangspunten van de prognose.

Deze uitgangspunten zijn gedetailleerd vermeld bij de toelichting op de specificatie van het in

exploitatie zijnde plangebied (zie blz. 19 van dit document). De uitkomst is gebaseerd op diverse aannames met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen.

Daarbij zijn onzekere factoren als restant looptijd, tempo van verkopen en fasering van bouwrijp maken c.a. Als gevolg van de lange looptijd van de exploitatie van het bedrijventerreinen Haskerveen (einddatum 2039) zijn de toekomstige ontwikkelingen uiteraard moeilijker in te schatten.

Door middel van een jaarlijkse inventarisatie van de ontwikkeling van de realisatie ten opzichte van de prognose zullen de afwijkingen zichtbaar worden.

Gronduitgifte

Per eind 2017 is nog 173.031 m² bedrijventerrein uitgeefbaar. De prognose van de uitgifte luidt:

	Per jaar	Totaal
2018	29.300 m ²	29.300 m ²
2019 t/m 2034	7.000 m ²	112.000 m ²
2035 t/m 2036	3.710 m ²	7.420 m ²
Stille reserve		24.311 m ²

In 2017 is 6.280 m² bedrijventerrein verkocht. Per 31 december 2017 was totaal 690.727 m² grond uitgegeven. (586.000 m² industrieterrein en 104.727 m² overige terreinen). De stille reserve is niet gewijzigd.

Jaarrekening

Balans

BALANS per 31 december

ACTIVA	2017	2016	PASSIVA	2017	2016
€	€		€	€	
Wettende activa			Vaste passiva		
Voorraden			Eigen vermogen		
- Onderhanden werk:			- Algemene Reserve	1.276.741-	215.741-
gronden in exploitatie	1.005.265	859.885	- Gerealiseerd resultaat	1.276.741	1.061.000-
			- Bestemmingsreserves	87.896	87.896
Uitzettingen met een rentetypische			Vaste schulden met een rentetypische		
looptijd korter dan één jaar			looptijd van één jaar of langer		
- Rekening courant:			Kapitaalverstreking:		
gemeente Heerenveen	3.021		- De Fryske Marren	859.885	1.785.684
- Vorderingen op openbare lichamen	13.599	303.537			
			Netto vlottende schulden met een rente		
			typischelooptijd korter dan één jaar		
			- Rekening courant:		
			gemeente Heerenveen	-	449.504
			- Overige schulden	74.104	117.079
Totaal Activa	1.021.884	1.163.422	Totaal Passiva	1.021.884	1.163.422

Verliescompensatie VPB

88.988

-

Het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening over het begrotingsjaar

Resultaat programma

Omschrijving programma	Raming begrotingsjaar voor w i j z i g i n g			Raming begrotingsjaar na w i j z i g i n g			Realisatie Begrotingsjaar		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
verkoopopbrengsten en overige bijdragen	212.500	222.956	-10.456	1.543.641	443.970	1.099.671	1.546.923	415.561	1.131.361
Voorziening voor verlies	0	0	0	0	0	0			0
mutatie onderhanden werk	10.456	0	10.456	177.070		177.070	145.380		145.380
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	222.956	222.956	0	1.720.711	443.970	1.276.741	1.692.302	415.561	1.276.741
Mutaties reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	222.956	222.956	0	1.720.711	443.970	1.276.741	1.692.302	415.561	1.276.741

In 2017 zijn voor het eerst in jaren baten uit grondverkoop gerealiseerd voor € 266.900. Daarnaast hebben beide gemeente een bijdrage betaald om de negatieve reserve als gevolg van de getroffen voorzieningen te elimineren van totaal € 1.276.741. De lasten bedragen € 415.561. De voorraad gronden in exploitatie is met € 145.380 verhoogd. Het resultaat van de exploitatie is positief € 1.276.741. Het resultaat is in de balans toegevoegd aan het gerealiseerd resultaat bij het eigen vermogen.

Toelichting:

Ten opzichte van de gew i j z i g d e begroting is sprake van:

De afw i j k i n g e n t e n o p z i c h t e v a n d e b e g r o t i n g z i j n v a n b e p e r k t e o m v a n g e n w o r d e n n i e t n a d e r t o e g e l i c h t .

Specificatie afw i j k i n g e n :

	Raming na w i j z i g i n g	Realisatie	Afw i j k i n g	
			positief	negatief
<u>Baten:</u>				
Verkoop	266.900	266.900		0
Mutatie onderhanden werk	177.070	145.380		31.690
Bijdrage gemeenten	1.276.741	1.276.741		
Pacht 2015-2016-2017	0	3.282	3.282	
<u>Lasten:</u>				
Bouw rijpmaken	215.300	209.084	6.216	
Rente	41.000	39.376	1.624	
Onderhoud	112.670	102.827	9.843	
Overige goederen en diensten	75.000	64.275	10.725	
Storting in voorziening verliesgevende grondexploitatie		0		0
			31.690	31.690
				31.690
Per saldo nadeliger resultaat				0

Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

Baten	Begroting *	2017	2016	Lasten	Begroting *	2017	2016
	€	€	€		€	€	€
3.1 Grond	266.900	266.900		7.4 Rente	41.000	39.376	42.710
3.3 Pacht		3.282	-	2.1 Belastingen		23.261	24.162
				3.2 Duurz. goederen Verwerving			
			0	Bouwrijp maken	215.300	209.084	-
3.4 Overige goed. en diensten				3.8 Overige goed. en diensten	187.670	143.841	68.329
4.4.2 Kapitaaloverdrachten gemeenten	1.276.741	1.276.741		6.0. Storting in voorziening verlies- gevende grondex- ploitatie			1.061.000
9.0 Mutatie onderhanden Werk	177.070	145.380	135.201	9.0 Mutatie onderhanden Werk			0
Resultaat voor bestemming	1.720.711	1.692.302	135.201	Resultaat voor bestemming	443.970	415.561	1.196.201
Mutaties reserves	0				0	0	0
Gerealiseerd resultaat			1.061.000		1.276.741	1.276.741	
Totaal	1.720.711	1.692.302	1.196.201		1.720.711	1.692.302	1.196.201

* Primitieve begroting en begrotingswijziging nr. 1 + 2

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

AARD VAN DEBEDRIJFSACTIVITEITEN

De gemeenschappelijke regeling heeft ten doel aankoop, bouwrijp maken, exploitatie en verkoop van de industrieterreinen.

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het BBV. Dit betekent dat baten en lasten die betrekking hebben op het begrotingsjaar in de jaarstukken opgenomen worden, onverschillig of zij tot inkomsten of uitgaven in dat jaar hebben geleid.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Viottende activa

Voorraden

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen vervaardigingkosten dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten, de rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend (zoals grondaankopen, bouwrijp maken en voltooiing) evenals de rentelasten en overige exploitatielasten en –baten. De verkoopopbrengsten worden in mindering gebracht op de vervaardigingkosten.

De afsluiting van het complex vindt plaats zodra het complex is afgewikkeld. Bij het onderhanden werk zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Einddatum 31-12-2039
- Toegerekende rente aan de boekwaarde:
 - o 2017: 2,31%
 - o Vanaf 2018: 2,31%
- Kostenstijging 2%, voor opbrengstenstijging wordt gerekend met 0%
- Nog te verkopen:

Jaren	Per jaar	Totaal
2018	29.300 m ²	29.300 m ²
2019 t/m 2034	7.000 m ²	112.000 m ²
2035 t/m 2036	3.710 m ²	7.420 m ²
Stille reserve		24.311 m ²

Uitzettingen met een rentecyclische looptijd korter dan één jaar

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met het risico van oninbaarheid, post voor post vastgesteld.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen kent geen eigenstandige waardering. Feitelijk vormt het eigen vermogen de resultante van de overige in de balans opgenomen posten, die wel een eigenstandige waardering kennen.

Vaste passiva

Vaste schulden met een rentetypische looptijd groter dan één jaar

De kapitaalverstrekking verstrekt door De Fryske Marren wordt gewaardeerd tegen nominale waarde verminderd met de gedane aflossingen c.q. vermeerderd met verstrekkingen.

Viottende passiva

Netto viottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

De netto viottende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

De opgenomen lasten en baten zijn gebaseerd op historische uitgaafprijzen respectievelijk nominale waarde.

Winst op onderhanden werk wordt eerst genomen bij oplevering tenzij al eerder sprake is van een gerealiseerde winst. Op dat moment wordt het resultaat, met inachtneming van een eventueel getroffen voorziening in de jaarrekening verantwoord. De kosten van aankopen en bijkomende kosten worden ten laste van de programmarekening gebracht.

Als verkopen worden hierbij verantwoord die transacties waarvan zowel een bestuursbesluit als een door de koper getekende overeenkomst beschikbaar is aan het einde van het verslagjaar.

De toename respectievelijk afname van de boekwaarde van te onderhanden werk wordt als voorraadmutatie ten gunste dan wel ten laste van de programmarekening gebracht.

Toelichting op de balans

ACTIVA

Vlottende activa

Onderhanden werk

Gronden in exploitatie € 1.005.265 (2016: € 859.885)

	2017		2016	
Bruto boekwaarde begin dienstjaar		5.283.806		5.148.605
Af/bij: Baten en Lasten		145.380		135.201
Bruto boekwaarde einde dienstjaar		5.429.186		5.283.806
Voorziening voor verlies begin dienstjaar	4.423.921		3.362.921	
Voorziening voor verlies dienstjaar	-		1.061.000	
totaal voorziening voor verlies	4.423.921	-4.423.921	4.423.921	-4.423.921
netto boekwaarde		1.005.265		859.885

Voorziening verliesgevende grondexploitatie:

In 2017 is vastgesteld, dat de prognose van het eindresultaat van de grondexploitatie positief € 412.000 zal zijn. Dit betreft de contante waarde per 31 december 2017 van het verwachte voordelig eindresultaat van de exploitatie aan het einde van de looptijd (eind 2036).

Tot en met 2016 was al een voorziening getroffen van € 4,4 miljoen.

Voor de samenstelling van de baten en lasten in het verslagjaar wordt verwezen naar de programmarekening.

Voor de prognose van het resultaat van de exploitatie wordt verwezen naar het jaarverslag.

Vorderingen op openbare lichamen € 13.599 (2016: € 303.537)

	2017		2016
Gemeente De Fryske Marren: kapitaalverstrekking 2014			254.281
Gemeente De Fryske Marren: kapitaalverstrekking 2015			36.240
Gemeente Heerenveen: pacht 2015-2016-2017	3.282		
Belastingdienst: aangifte btw 4e kwartaal	10.317		13.016
Boekwaarde einde dienstjaar	13.599		303.537

Overige vorderingen € 0 (2016: € 0)

Rekening Courant € 3.021 (2016: € 0)

Het rekening-courant is verstrekt door de gemeente Heerenveen.

Niet uit de balans blijvende rechten:

Verliescompensatie VPB € 88.988 (2016: € 0)

Voor 2016 was er nog geen sprake van Vennootschapsbelastingplicht (VPB). Vanwege de gerealiseerde verkopen 2017 en het verwacht positief resultaat, ontstaat vanaf 2017 VPB-plicht. Het

verlies voor 2017, berekend op basis van voor de VPB voorgeschreven regels, bedraagt € 88.988 en is verrekenbaar met toekomstige winsten.

PASSIVA

Eigen Vermogen

Algemene reserve negatief € 1.276.741 (2016: negatief € 215.741)

Dit betreft het negatieve gerealiseerde resultaat van 2015 en 2016.

Gerealiseerd resultaat positief € 1.276.741 (2016: negatief € 1.061.000)

In 2017 is het positief resultaat van de exploitatie ad. € 1.276.741 verantwoord in de balans als gerealiseerd resultaat.

Totaal van de negatieve algemene reserve, weerstandsvermogen en het gerealiseerde resultaat per eind 2017 is nihil.

Overige bestemmingsreserves € 87.896 (2016: 87.896)

De reserve is bestemd voor het stimuleren van de werkgelegenheid in het werkingsgebied van de gemeenschappelijke regeling.

Vaste Passiva

Vaste schulden met een rentetypische looptijd langer dan één jaar € 859.885 (2016: € 1.785.684)

	2017		2016	
Boekwaarde begin dienstjaar		1.785.684		2.001.425
Aflossing		-635.280		
Af/bij: Baten en Lasten			-135.201	135.201
Kapitaalverstrekking 2014-verrekening		-254.281		
Kapitaalverstrekking 2015-verrekening		-36.240		
Voorziening voor verlies 2015				-215.741
Voorziening voor verlies 2016			1.061.000	-1.061.000
Boekwaarde onderhanden werk		859.885		859.885
Boekwaarde aflossing		-	925.799	925.799
Boekwaarde einde dienstjaar		859.885		1.785.684

Bij de vaststelling van de kapitaalverstrekking in 2015 is abusievelijk geen rekening gehouden met de getroffen voorziening. De kapitaalverstrekking was als gevolg daarvan niet gelijk aan de post onderhanden werk minus voorzieningen voor verlies. Daarom is deze mutatie meegenomen in de bovenstaande tabel, kolom 2016.

Voor de investeringen wordt door de gemeente De Fryske Marren kapitaal verstrekt. De rente voor 2017 bedraagt 2,31%.

Vlottende Passiva

Netto vlottende schuld met een rentetypische looptijd korter dan één jaar.

Rekening courant Gemeente Heerenveen € 0 (2016: € 499.503)

Overige schulden € 74.104 (2015: € 117.079)

	2017		2016	
Gemeente Heerenveen:				
- Rente rekening-courant	8.617		7.723	
- Kosten grondbank	1.059			
- Uren	16.456		12.482	
- Administratiekosten	11.452		11.069	
		37.584		31.274
Gemeente De Fryske Marren:				
- Uren	5.605		2.976	
- Rente kapitaalverstrekking	30.759		34.987	
		36.364		37.963
Overige crediteuren		157		47.842
totaal		74.104		117.079

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Er zijn geen niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

<u>BATEN</u>		2017	2016
<u>3.1</u>	<u>Grond</u>	€ 266.900	€ -
3.3	Pacht	€ 3.282	
<u>4.2</u>	<u>Bijdrage gemeenten</u>		
	Bijdrage De Fryske Marren	€ 638.371	€ -
	Bijdrage Heerenveen	€ 638.371	€ -
		€ 1.276.741	€ -
<u>6.3</u>	<u>Mutatie voorraden</u>	€ 145.380	€ 135.201
	Betreft het saldo van de baten en lasten. Het betreffende saldo is toegevoegd aan de boekwaarde van het onderhanden werk - gronden in exploitatie.		
<u>LASTEN</u>			
<u>7.4</u>	<u>Rente</u>		
	Rente Kapitaalverstrekking	€ 30.758	€ 34.987
	Rente rekening-courant	€ 8.617	€ 7.723
		€ 39.376	€ 42.710
<u>3.2</u>	<u>Duurzame goederen</u>		
	Bouwrijpmaken:		
	- Voorbereiding en toezicht (interne kosten)	€ 209.084	€ -
<u>2.1</u>	<u>Belastingen</u>		
	Onroerend zaakbelasting	€ 20.729	€ 21.675
	Waterschapslasten	€ 2.532	€ 2.487
	Belastingen	€ 23.261	€ 24.162
<u>3.8</u>	<u>Overige goederen en diensten</u>		
	Gemeente Heerenveen: administratiekosten, kosten rekeningcourant administratie	€ 9.464	€ 9.149
	Overige algemene kosten	€ 26.921	€ 16.665
	Bureau en algemene kosten	€ 36.385	€ 25.813
	Ontwikkelingskosten	€ 4.632	€ 2.459
	Onderhoud	€ 102.827	€ 39.539
	Overige lasten	€ -2	€ 518
		€ 143.841	€ 68.329
<u>6.0</u>	<u>Storting voorziening</u>		€ 1.061.000
<u>6.3</u>	<u>Mutatie voorraden</u>		
	Betreft het saldo van de baten en lasten. Het betreffende saldo is in mindering gebracht op de boekwaarde van het onderhanden werk - gronden in exploitatie.		

Wet normering topinkomens

Bij de samenstelling van de in deze paragraaf opgenomen verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014, van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

Bedrijvenpark A7 herkent de door de minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen. In lijn met paragraaf 8 van de (gewijzigde) Beleidsregels toepassing WNT legt Bedrijvenpark A7 geen verantwoording af over externe niet-topfunctionarissen.

Met ingang van 2017 moet ter vergelijking ook de informatie van het voorgaande jaar worden opgenomen.

Dagelijks en algemeen bestuur

Naam	F. Veenstra		T. van der Zwan		F. Veltman		C. van der Laan	
Functiegegevens								
jaar	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
functie	voorzitter	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid	lid
periode	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1
maanden	12	12	12	12	12	12	12	12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum								
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 176	€ 175	€ 176	€ 175	€ 176	€ 175	€ 176	€ 175
Bezoldiging								
Werkelijk uurtarief lager als maximum	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Algemeen bestuur

Naam	J. van der Pal		D. Durksz		J. Schouwerwou		S. Siebenga		J. Zoetendal		H. Broekhuizen	
Functiegegevens												
jaar	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
functie	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid
periode	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1	1-1 31-1
maanden	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum												
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 176	€ 175	€ 176	€ 175	€ 176	€ 175	€ 176	€ 175	€ 176	€ 175	€ 176	€ 175
Bezoldiging												
Werkelijk uurtarief lager als maximum	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Datum opmaak jaarrekening: 8 maart 2018

Vastgesteld door het dagelijks bestuur:
_____ 2018

Vaststelling jaarrekening 2017

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur, d.d.

De secretaris,

De voorzitter,

Bijlage

