

RON

**Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het
Noordzeekanaalgebied N.V.**

Jaarverslag 2017

Inhoud

1. Bestuursverslag	3
2. Jaarrekening	8
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017	8
2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017	10
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017	11
2.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017	12
2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017	18
2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2017	22
2.7 Vennootschappelijke balans per 31 december 2017	25
2.8 Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2017	26
2.9 Toelichting behorende tot de vennootschappelijke jaarrekening 2017	27
2.10 Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2017	27
2.11 Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2017	29
3. Overige gegevens	31
3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	31
3.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van winst en verlies	31
3.3 Resultaatbestemming vorig boekjaar	31

1. Bestuursverslag

Algemeen

Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V. (RON) is in 1999 opgericht als publiek private vennootschap met als doel een bijdrage te leveren aan het versterken van de economische structuur van het Noordzeekanaalgebied. Gedwongen door aanhoudende problemen op de vastgoedmarkt is in 2011 een doorstart gemaakt als publieke vennootschap met de gemeenten Zaanstad, Havenbedrijf Amsterdam en de provincie Noord Holland als aandeelhouders. De werkzaamheden van RON staan sinds de doorstart in het teken van een gecontroleerde afbouw van de grond- en vastgoedportefeuille. In 2017 ontwikkelt en beheert RON diverse werklocaties die ruimte bieden voor regionale bedrijven om te ondernemen en te groeien.

Resultaat en eigen vermogen

RON heeft in het verslagjaar 2017 een negatief resultaat na vennootschapsbelasting behaald van € 1,0 miljoen. Dit resultaat is de resultante van de opbrengsten en organisatiekosten van de vennootschap alsmede vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid, per saldo € 0,60 miljoen positief, alsmede de gerealiseerde resultaten op deelnemingen (€ 1,6 miljoen negatief).

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt ultimo 2017 € 4,8 miljoen bij een balanstotaal van € 19,3 miljoen. De directie acht de solvabiliteit, uitgedrukt als eigen vermogen ten opzicht van totaal vermogen, ad 24,9% adequaat. De current ratio, berekend als vlottende activa gedeeld door de kortlopende schulden bedraagt 4,8 en toont aan dat de vennootschap goed in staat is aan haar kortlopende verplichtingen te voldoen.

Geconsolideerd bedraagt de solvabiliteit per balansdatum 6,0%. In combinatie met de current ratio van 7,4 acht de directie dit niet zorgwekkend.

Financiering

In het verslagjaar is de financieringsfaciliteit voor RON Nieuw Bruynzeel B.V. afgewikkeld. Er zijn in het verslagjaar geen nieuwe financieringen aangegaan. Mede door de gronduitgiften in Haventerrein Westzaan C.V. en Bedrijventerrein Westzaan Noord C.V. is de benutting van de financieringsfaciliteit voor HoogTij, bestaande uit het saldo van de afgesloten leningen en rekening-courant saldi, fors gedaald met ongeveer € 15,5 miljoen tot € 29,1 miljoen. De faciliteit bedraagt € 70 miljoen en is als zeer ruim te beschouwen ten opzichte van de verwachte financieringsbehoefte.

Projecten

Haventerrein Westzaan C.V. en Bedrijventerrein Westzaan Noord C.V. (HoogTij)

In 2017 is een tweede tranche van 10 ha van het 'natte' terrein verkocht en geleverd aan het Havenbedrijf Amsterdam. Het Havenbedrijf Amsterdam heeft op haar beurt met twee bedrijven erfpachtovereenkomsten gesloten. De ophoging van het 'natte' terrein en de dijkverlegging zijn in 2017 nagenoeg afgerond. In 2018 zal het Havenbedrijf Amsterdam starten met de aanleg van de zeehavenkade. Met de aanleg van de kade en de vestiging van bedrijven worden de ambities voor dit deel van HoogTij concreet.

Voor wat betreft het 'droge terrein' geldt dat een deel is geleverd aan de gemeente Zaanstad met het oog op een parkachtige bufferzone op het terrein. Daarnaast is een koopovereenkomst gesloten met een eindgebruiker. De verwachting is dat de uitgaves in 2018 verder doorzetten.

In samenspraak met de gemeente Zaanstad en het Havenbedrijf Amsterdam zal in 2018 de positionering van HoogTij als geheel worden aangescherpt.

Herziening van de grondexploitaties in 2017 leidt tot een verwacht eindresultaat van € 6,3 miljoen voor beide exploitaties gezamenlijk en ligt daarmee € 0,9 miljoen hoger dan vorig jaar werd verwacht. Hierbij geldt dat op Haventerrein Westzaan C.V. nu een verlies wordt verwacht van € 0,7 miljoen waarvoor in de jaarrekening 2017 nu een voorziening is getroffen.

RON Nieuw Bruynzeel B.V. (Bruynzeel)

Uitgangspunt voor de toekomstige activiteiten op de locatie Bruynzeel is de realisatie van een nieuwe IKEA winkelvestiging. De levering aan IKEA heeft per 1 november 2017 plaatsgevonden. Conform de gesloten koopovereenkomst heeft RON Nieuw Bruynzeel de verplichting het restant van de saneringswerkzaamheden uit te voeren. IKEA oriënteert zich momenteel op de toekomstige invulling van het terrein.

Met het oog op de ontwikkeling van het resterende deel van het terrein hebben in 2017 oriënterende gesprekken plaatsgevonden met diverse geïnteresseerde eindgebruikers. In 2018 zal worden verkend of dit kan leiden tot verkoop aan een ontwikkelende partij. Tevens is de waardering van dit deel van het terrein geactualiseerd. De relatief hoge kosten voor hergebruik van het monumentale vastgoed in verhouding tot de opbrengsten hebben geleid tot een afwaardering met € 1,1 miljoen.

B.V. Houtcentrum

Met het eindigen van de verhuur van de locatie Houtcentrum ten behoeve van de (tijdelijke) opvang van asielzoekers op het terrein is in 2017 gezocht naar nieuwe huurders. Dit heeft geleid tot nieuwe huurcontracten waarmee de locatie in 2018 een goede bezetting kent.

Met het oog op deze verhuur is wel geïnvesteerd in dak en gevel van het Houtcentrum. Deels met het oog op verwijdering van het aanwezige asbest, deels om de hallen geschikt te houden voor verhuur.

Ringvaartparticipaties B.V. (Polanenpark)

De vennootschap betreft een 20% deelneming van RON N.V. en exploiteert het bedrijventerrein Polanenpark te Haarlemmerliede. In 2017 heeft een kleine gronduitgifte plaatsgevonden.

Personeel

Gedurende het verslagjaar was, evenals het vorig jaar, een medewerker in dienst van de vennootschap. De overige medewerkers, waaronder de directeur, worden ingehuurd. Tot 1 mei 2017 vervulde de heer P.N. Duijn, via zijn 'Management-BV' Milo Plannen en Projecten B.V. op interim-basis de directeursfunctie. Met ingang van 1 mei 2017 is de heer I. van Ophem benoemd tot directeur.

Vooruitzichten en risico's

Door de huidige economische situatie zijn de vooruitzichten op korte termijn positiever ten opzichte van vorig jaar. Tegelijkertijd blijft toekomst gezien de duur van de exploitatieperiode omgeven met onzekerheden. De vennootschap beschikt sinds de agiostorting begin 2016 over een beperkte buffer om eventuele tegenvallers op te vangen.

RON N.V. is risicomijdend. Indien economisch verantwoord probeert zij risico's af te dekken. Om die reden zijn bijvoorbeeld in 2016 langlopende leningen afgesloten met BNG Bank om het renterisico af te dekken. De vennootschap heeft geen investeringsplannen, geen noodzaak tot het aantrekken van verdere financiering en uitbreiding van het personeel is niet aan de orde. Dit sluit aan bij de doelstelling om te komen tot een gecontroleerde afbouw van activiteiten.

Als we kijken naar de risico's maken we onderscheid in marktrisico's, financiële risico's en projectspecifieke risico's. We lichten deze kort toe.

Marktrisico's

De belangrijkste risico's voor RON zijn exogeen van aard. De uitgifte van grond in de diverse deelnemingen is voor RON N.V. de bepalende factor voor het financieel resultaat en de liquiditeitspositie. Bepalend hiervoor zijn de economische conjunctuur, de investeringsbereidheid van bedrijven en de financieringsmogelijkheden van deze bedrijven.

Financiële risico's

Voor alle projectdeelnemingen gelden beperkte renterisico's. Een hogere rente heeft vooral effect op het resultaat en gaat ten koste van eventuele winstuitkeringen.

- Voor HoogTij is het risico ondervangen door het sluiten van vaste geldleningen in combinatie met een rekening courantfaciliteit.
- Voor BV Houtcentrum (Rabobank) is geen rentegarantie gegeven. Op projectniveau is een voorziening getroffen waarmee voor een periode van 2 jaar de rente kan worden voldaan. Verder is voor een deel van de lening het renterisico afgedekt middels een renteswap.

Voor het project PolanenPark heeft RON een contragarantie verstrekt van maximaal € 4 miljoen op de borg die de provincie Noord-Holland heeft verstrekt aan financier BNG Bank. Uitgaande van de laatste binnen Polanenpark vastgestelde grondexploitatie is het risico dat deze garantie wordt ingeroepen gering.

Projectspecifieke risico's

Naast de meer generieke risico's is een inschatting gemaakt van de projectspecifieke risico's. Deze beoordelen wij als volgt:

- Waar het gaat om de kansen en risico's is een voor HoogTij een beknopte risicoanalyse opgesteld. Om een actueel beeld te krijgen van het totale risicoprofiel is de verwachtingswaarde van de verschillende kansen en risico's binnen de grondexploitatie gesaldeerd.

- Voor Nieuw Bruynzeel wordt het resultaat in overwegende mate bepaald door de marktwaarde van het nog resterende deel naast de IKEA-locatie. In de voorliggende jaarrekening is de waarde verwerkt zoals deze is door een onafhankelijke partij is bepaald.
- Ook bij Houtcentrum wordt het resultaat in belangrijke mate bepaald door de marktwaarde van het vastgoed. Het Houtcentrum is recent getaxeerd waarbij de huidige waardering in businesscase is bevestigd.
- Voor Polanenpark geldt dat de deelneming is gewaardeerd op historische aanschafprijs. In het licht van het geprognosticeerde grondexploitatieresultaat Polanenpark waarderen we het risico op de businesscase RON op nihil.
- Daarnaast is RON verwickeld in een dispuut waarover mogelijk nog een rechtszaak gaat lopen.

Per saldo constateren we dat de risico's zich bewegen binnen de bandbreedte van het positieve eindresultaat.

Amsterdam, 26 februari 2018.

Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V.

Namens deze, I.L. van Ophem
(directeur)

1. Introduction

2. Theoretical Framework

2.1. Conceptual Model

Variable	Definition	Measurement	Scale
Dependent Variable	Outcome variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Independent Variable	Predictor variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Control Variable	Moderator variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Mediator Variable	Outcome variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Moderator Variable	Predictor variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Outcome Variable	Predictor variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Predictor Variable	Outcome variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Outcome Variable	Predictor variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Predictor Variable	Outcome variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Outcome Variable	Predictor variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Predictor Variable	Outcome variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5
Outcome Variable	Predictor variable	Measured on a 5-point scale	1 to 5

2. Jaarrekening

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(voor verwerking voorstel resultaatbestemming)

Activa		31 december 2017	31 december 2016
(in € 1.000)			
Vaste activa			
Financiële vaste activa	(1.1)	1.495	1.379
		1.495	1.379
Vlottende activa			
Onderhanden werk	(1.2)	44.417	74.729
Vorderingen	(1.3)	6.604	109
Liquide middelen	(1.4)	27.374	15.101
		78.395	89.939
		79.890	91.318

Passiva		31 december 2017	31 december 2016
(in € 1.000)			
Eigen vermogen	(1.5)	4.792	5.834
Groepsvermogen		4.792	5.834
Voorzieningen	(1.6)	725	1.458
Langlopende schulden	(1.7)	62.269	63.769
Kortlopende schulden	(1.8)	12.104	20.257
		75.098	85.484
		79.890	91.318

2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

		2017	2016
(in € 1.000)			
Netto-omzet	(1.9)	35.645	20.081
Overige opbrengsten	(1.10)	0	6.821
Wijzigingen in onderhanden werk	(1.11)	-30.311	-16.033
Som der bedrijfsopbrengsten		5.334	10.869
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	(1.12)	6.160	4.362
Lonen en salarissen	(1.13)	64	64
Sociale lasten	(1.14)	18	18
Som der bedrijfslasten		6.242	4.444
Bedrijfsresultaat		-908	6.425
Financiële baten en lasten	(1.15)	-811	-795
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-1.719	5.630
Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	(1.16)	656	-1.641
Resultaat deelnemingen	(1.17)	21	177
Netto-resultaat		-1.042	4.166

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017

	2017	2016
(in € 1.000)		
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	-908	6.425
Aanpassingen voor:		
Lucky verwerving resterend belang HoogTij	0	-6.821
Veranderingen in werkkapitaal:		
Onderhanden werk	30.312	16.033
Vorderingen	-6.495	204
Kortlopende schulden	-9.707	17.258
	14.110	33.495
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	13.202	33.099
Financiële inkomsten en uitgaven	-834	-562
Vennootschapsbelasting	0	0
	-834	-562
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.368	32.537
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
(Des)investerings financiële vaste activa	-95	37
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-95	37
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen agiostortingen	0	6.000
Aflossing langlopende financiering	0	-23.637
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	-17.637
Toe-/afname liquide middelen	12.273	14.937
Het verloop van de liquide middelen is als volgt:		
Stand per 1 januari	15.101	164
Mutatie boekjaar in liquide middelen	12.273	14.937
Stand per 31 december	27.374	15.101

2.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017

Algemeen

Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V. (RON) is statutair gevestigd te Zaanstad en staat ingeschreven bij de kamer van Koophandel onder nummer 27177778. Ze is gevestigd op De Ruyterkade 7, 1013 AA te Amsterdam.

Activiteiten

De vennootschap heeft ten doel:

- a. Deelnemen in vennootschappen die zich richten op terreinontwikkeling, met name in het Noordzeekanaalgebied, onder meer door grondexploitatie, opstalontwikkeling of een combinatie van die beide;
- b. Het verstrekken van adviezen en het verlenen van diensten aan derden en aan ondernemingen en vennootschappen waarmee de vennootschap in een groep is verbonden, alsmede het verrichten van overige commerciële activiteiten;
- c. Deelnemen in vennootschappen die ten doel hebben de financiering van de onder a. bedoelde vennootschappen;
- d. Het voor eigen rekening of rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, huren of verhuren van registergoederen;
- e. Het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over andere ondernemingen, van welke aard ook, en voorts het financieren van derden en het op enigerlei wijze stellen van zekerheid of het zich verbinden voor verplichtingen van derden; en
- f. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

Verslaggevingsregels

De jaarrekening van RON is opgesteld onder toepassing van in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW.

Toepassing van artikel 2:402 BW

De financiële gegevens van RON zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de winst- en verliesrekening van RON conform artikel 2:402 BW slechts het aandeel in de winst/het verlies na belasting van ondernemingen, waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belasting.

Herstel materiële onjuistheid

In de jaarrekening over 2017 van RON heeft herstel plaatsgevonden van een materiële onjuistheid in de vastgestelde jaarrekening over boekjaar 2016. Het herstel ziet toe op de rubricering van het kredietarrangement bij BNG Bank. In de geconsolideerde jaarrekening over 2016 werden door de groep aangehouden liquiditeiten bij BNG Bank ten onrechte gesaldeerd met de langlopende leningen bij BNG Bank. Daarnaast zijn kortlopende kredieten ten onrechte gepresenteerd onder de langlopende leningen.

Deze wijziging heeft geen impact op het enkelvoudig en geconsolideerd resultaat over 2016 en het vennootschappelijk eigen vermogen en het geconsolideerd groepsvermogen van de vennootschap per 31 december 2016. De impact op de vergelijkende cijfers is hieronder weergegeven:

	31-12-2016 Na correctie	31-12-2016 voor correctie	wijziging
(in € 1.000)			
<i>Jaarrekeningpost</i>			
Liquide middelen	15.101	2.360	12.741
	15.101	2.360	12.741
Langlopende schulden	63.769	65.704	-1.935
Kortlopende schulden	20.257	5.581	14.676
	84.026	71.285	12.741

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de vennootschap zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management 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 baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende

veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Vooruitzichten en risico's

De uitgifte van grond in de diverse deelnemingen is voor RON N.V. de bepalende factor voor het financieel resultaat en de liquiditeitspositie. De vooruitzichten zijn onzeker ondanks het feit dat bij meerdere projecten gesproken wordt met geïnteresseerde bedrijven. Belangrijkste risico's voor RON hebben betrekking op de economische conjunctuur, de investeringsbereidheid van bedrijven en de financieringsmogelijkheden.

Door de huidige economische situatie zijn de vooruitzichten op korte termijn iets positiever ten opzichte van vorig jaar maar de vooruitzichten voor een duurzaam herstel van de economie zijn omgeven met onzekerheden. Vertragingen in verwachte gronduitgiften leiden tot aanvullende financieringsbehoeften bij deelnemingen. RON N.V. heeft hiervoor beperkt middelen beschikbaar. In het licht van het vorenstaande is de directie van mening dat de toepassing van waarderingsgrondslagen op basis van continuïteit, op basis van de huidige verwachtingen, gerechtvaardigd is.

Grondslagen voor de consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de vennootschap een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken. Participaties die worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de Groep gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht. Naast de vennootschap zijn de volgende entiteiten in de consolidatie begrepen:

- RON Westzaan B.V., Amsterdam (100%);
- RON Deelnemingen I B.V., Amsterdam (100%);
- RON Achtersluispolder I B.V., Amsterdam (100%);
- Ringvaart Participatie B.V., Amsterdam (100%);
- RON Nieuw Bruynzeel B.V. (100%);
- Ontwikkelingsbedrijf Haventerrein Westzaan B.V., Amsterdam (100%);
- Haventerrein Westzaan C.V., Amsterdam (100%);
- Bedrijventerrein Westzaan Noord C.V., Amsterdam (100%)

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij RON vorderingen onder vaste activa en onder vlottende activa, liquide middelen, langlopende schulden en kortlopende schulden.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de netto-vermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de vennootschap gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere waarde.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Onderhanden werk en onderhanden projecten

Projecten waarvoor een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden projecten. Projecten waarvoor nog geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst voor is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden werk.

Onderhanden werk en onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen bestede kosten en toegerekende kosten onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's. Voorts worden de aan het onderhanden werk toe te rekenen rentekosten geactiveerd. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ("percentage of completion method") per balansdatum.

Vooruit ontvangen termijnen worden in mindering gebracht op onderhanden werk en onderhanden projecten. Indien op projectniveau de ontvangen termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Bij gronduitgifte wordt aan de gerealiseerde opbrengst een kostprijs toegerekend op basis van het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie. Deze kostprijs wordt in mindering gebracht van het onderhanden werk. Zolang minder dan 70% van de totaal verwachte opbrengsten is gerealiseerd

bestaat nog dermate onzekerheid omtrent het eindresultaat dat uit voorzichtigheid geen resultaat wordt genomen.

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording diensten

Opbrengsten uit hoofde van verleende diensten worden in de winst- en verliesrekening als netto-omzet opgenomen naar rato van het stadium van voltooiing van de transactie op verslagdatum. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van beoordelingen van de verrichte werkzaamheden.

Opbrengstverantwoording onderhanden projecten

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De wijziging in onderhanden werken en projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot onderhanden werk en uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot onderhanden projecten waarop in mindering zijn gebracht de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten.

Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschap is met ingang van 1 januari 2016 belastingplichtig. De belastingen over de resultaten omvatten zowel de op korte termijn te verrekenen belastingen als de latente belastingen, rekening houdend met fiscale faciliteiten en niet-aftrekbare kosten. Op winsten worden geen belastingen in mindering gebracht, indien en voor zover compensatie van deze winsten met in voorgaande jaren geleden verliezen mogelijk is. Op verliezen worden belastingen in mindering gebracht, indien compensatie met in voorgaande jaren behaalde winsten mogelijk is en dit leidt tot belastingrestitutie. Tevens worden belastingen in mindering gebracht indien redelijkerwijs mag worden aangenomen dat compensatie van verliezen met toekomstige winsten mogelijk is.

De belastingen worden tegen het geldende tarief berekend over de resultaten, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 april 2017 vormt de vennootschap met haar groepsmaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Verder heeft de belastingdienst in 2017, nadat de jaarrekening 2016 was opgesteld, ingestemd met een aangifte vennootschapsbelasting over 2016 als ware de fiscale eenheid reeds per 1 januari 2016 ingegaan.

De vennootschapsbelasting wordt volledig in de jaarrekening van RON NV verantwoord. In de jaarrekeningen van de dochtermaatschappijen, behorend tot de fiscale eenheid wordt geen vennootschapsbelasting verantwoord. Belastinglatenties als gevolg van verschillen tussen vennootschappelijk en fiscaal vermogen van dochtermaatschappijen worden in het geheel bij de moedermaatschappij gepresenteerd.

Grondslagen voor het opstellen van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode, waarbij voor de herleiding van de mutatie in de liquide middelen wordt uitgegaan van het bedrijfsresultaat volgens de winst- en verliesrekening.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Betaalde interest, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

(1.1) Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa is als volgt:

	Stand per 01-01-17	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-17
(in € 1.000)				
Deelnemingen				
EEIG Great Yarmouth	0	0	0	0
BV Houtcentrum	730	21	0	751
PolanenPark B.V.	3	0	0	3
PolanenPark C.V.	4	0	0	4
	737	21	0	758
Vorderingen op deelnemingen				
BV Houtcentrum	642	0	95	737
	642	0	95	737
Totaal	1.379	21	95	1.495

Lijst deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen en participaties:

	% Belang	Eigen vermogen	Resultaat
(in € 1.000)			
EEIG Great Yarmouth	25	0	0
BV Houtcentrum	50,3	1.494	41
PolanenPark B.V.	20	18	0
PolanenPark C.V.	20	21	0

Voor B.V. Houtcentrum is contractueel overeengekomen dat de zeggenschap gelijkwaardig is en om deze reden wordt deze vennootschap niet geconsolideerd. De vordering op deelnemingen hebben overwegend een langlopend karakter.

(1.2) Onderhanden werk

De specificatie is als volgt:

	31-12-17	31-12-16
(in € 1.000)		
Haventerrein Westzaan (HoogTij Zuid), Zaanstad	14.167	29.951
Bedrijventerrein Westzaan Noord (HoogTij Noord), Zaanstad	31.188	36.504
Bruynzeelterrein, Zaanstad	-938	8.274
	44.417	74.729

In het onderhanden werk is per 31 december 2017 rente opgenomen voor een bedrag van totaal € 18,0 miljoen (2016: € 17,2 miljoen). Per saldo is in het verslagjaar € 0,8 miljoen rente geactiveerd.

De opbouw van het onderhanden werk is als volgt:

	31-12-17	31-12-16
(in € 1.000)		
Totale kosten van de projecten	131.981	125.094
Totale gefactureerde omzet, ontvangen subsidies en overige opbrengsten	-82.244	-46.678
Gerealiseerd resultaat op verkopen	1.027	1.720
Voorziening voor verliezen	-6.347	-5.407
	44.417	74.729

De verliesvoorziening heeft betrekking op het Bruynzeelterrein te Zaanstad. De voorziening is in het boekjaar verhoogd met € 0,9 miljoen. De verlaging van het gerealiseerd resultaat op verkopen betreft een terugname van in het verleden genomen resultaat op de grondpositie Bedrijventerrein Westzaan Noord C.V..

Op de gronden van Haventerrein Westzaan en Bedrijventerrein Westzaan Noord zijn hypotheek gevestigd ten gunste van de provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad in verband met de door hen verstrekte borgstellingen aan BNG Bank.

(1.3) Vorderingen

De specificatie is als volgt:

	31-12-17	31-12-16
(in € 1.000)		
Handelsdebiteuren	29	46
Vorderingen op aandeelhouders	6.332	0
Overige vorderingen en overlopende activa	243	63
	6.604	109

De vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar. De vordering op aandeelhouders betreft een vordering uit hoofde van de levering van een perceel grond eind 2017 en is begin 2018 ontvangen.

(1.4) Liquide middelen

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de vennootschap, met uitzondering van een bedrag van € 1 miljoen. Dit bedrag is bij de bank gestort ter dekking van een aan IKEA verstrekte bankgarantie. De bankgarantie dient ter zekerheidstelling van nog door RON Nieuw Bruynzeel te verrichten saneringswerkzaamheden zoals in de koopovereenkomst vastgelegd.

(1.5) Groepsvermogen

Het eigen vermogen is nader gespecificeerd in de toelichting behorende bij de vennootschappelijke jaarrekening.

(1.6) Voorzieningen

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
(in € 1.000)		
Stand per 1 januari	1.458	0
Dotatie / aanwending (-)	-733	1.458
Stand per 31 december	725	1.458

Dit betreft een voorziening voor latente belastingverplichtingen welke betrekking heeft op een verschil tussen vennootschappelijke en fiscale waardering van het belang in Haventerrein Westzaan C.V. en bedrijventerrein Westzaan Noord C.V. (fiscaal lagere waardering), alsmede het verschil in realisatiemoment van het voordeel, ontstaan bij de verwerving van de belangen van derden in beide vennootschappen in 2016. De verplichting is tegen nominale waarde (20% VpB tarief) opgenomen en wordt aangewend bij de uitgifte van gronden door beide vennootschappen waarbij in de toekomst fiscaal hogere winsten zullen worden gerealiseerd ten opzichte van de in de jaarrekening gepresenteerde resultaten. De voorziening loopt naar verwachting langer dan 10 jaar. De voorziening is in 2017 als gevolg van gronduitgiften aangewend voor een bedrag van € 0,73 miljoen.

(1.7) Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31-12-17	31-12-16
(in € 1.000)		
Schuld aan Provincie Noord-Holland	11.269	11.269
Schulden aan aandeelhouders	0	1.500
Schulden aan kredietinstellingen	51.000	51.000
	62.269	63.769

Schuld aan Provincie Noord-Holland

De vennootschap dient de lening aan de provincie uiterlijk per de datum waarop de bedrijfsactiviteiten eindigen volledig te hebben terugbetaald, doch uiterlijk op 1 januari 2023. De lening is renteloos. Voor de leningen zijn tweede hypotheekrechten gevestigd op de gronden van HoogTij en Bruynzeel.

Schuld aan aandeelhouder

Dit betreft een lening van de gemeente Zaanstad. De lening dient uiterlijk één augustus 2020 te worden afgelost en draagt een rente gelijk aan het twee jaars Euribor tarief vermeerderd met 75 basispunten. Voor de lening zijn geen zekerheden gesteld. De lening wordt begin 2018 afgelost en is om die reden onder de kortlopende schulden gepresenteerd.

Schulden aan kredietinstellingen

Per 31 december 2017 heeft het bedrag volledig betrekking op een kredietarrangement van het project HoogTij bij de BNG Bank met een maximum van € 70 miljoen en met een looptijd tot 1 januari

2031. De rente is gelijk aan de 1-maands Euribor + 40 basispunten. De rente op een deel van de faciliteit is door middel van geldleningen vastgelegd:

	Hoofdsom	Van	Tot	Rente
Lening 1	14.000.000	15-4-2016	15-4-2019	0,350%
Lening 2	20.000.000	15-4-2016	15-4-2023	0,700%
Lening 3	17.000.000	15-4-2016	15-4-2027	1,190%

Als zekerheid hebben de gemeente Zaanstad en de provincie Noord-Holland een borgtocht verstrekt, ieder voor € 35 miljoen. Hiervoor zijn op de gronden van Haventerrein Westzaan en Bedrijventerrein Westzaan Noord hypotheek gevestigd ten gunste van de provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad.

De financieringsfaciliteit die was aangetrokken voor de aankoop van Bruynzeel is in 2017 afgelost.

De aflossingsverplichtingen per 31 december 2017 zijn als volgt:

	31-12-17	31-12-16
(in € 1.000)		
< 1 jaar	0	0
1-5 jaar	14.000	15.500
> 5 jaar	48.269	48.269
	62.269	63.769

(1.8) Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31-12-17	31-12-16
(in € 1.000)		
Handelscrediteuren	1.315	703
Schulden aan aandeelhouder	1.500	0
Schulden aan kredietinstellingen	2.486	14.676
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.311	4.349
Overige schulden en overlopende passiva	492	529
	12.104	20.257

De post schulden aan aandeelhouder betreft de lening van de gemeente Zaanstad. Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de post (1.7) Langlopende schulden.

De post Belastingen en premies sociale verzekeringen heeft voor € 0,26 miljoen betrekking op Vennootschapsbelasting, voor een beperkt deel op loonbelasting en betreft verder uitsluitend omzetbelasting.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Conform de samenwerkingsovereenkomst tussen Provincie Noord-Holland, Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V. en Schiphol Area Development Company N.V. inzake de gezamenlijke ontwikkeling van bedrijventerrein Polanenpark heeft RON zich borg gesteld voor 20% van de door Provincie Noord-Holland jegens de kredietinstelling verstrekte borgstelling van € 20 miljoen, derhalve voor maximaal € 4.000.000 inclusief hoofdsom, rente en kosten.

Er loopt een procedure waarvan de uitkomst niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Hiervoor zijn vooralsnog geen lasten genomen.

Voor het Bruynzeel terrein is een aantal kortlopende huurcontracten gesloten met huurders. De opbrengst bedraagt circa € 4.000 per maand.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2017

(1.9) Netto-omzet

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
(in € 1.000)		
Management fees	80	80
Opbrengsten tijdelijke verhuur	53	84
Opbrengst gronduitgiften	35.512	19.917
	35.645	20.081

De netto-omzet is volledig in Nederland gerealiseerd.

(1.10) Overige opbrengsten

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
(in € 1.000)		
Resultaat verwerving belang HoogTij	0	6.821
	0	6.821

Dit betrof het verschil tussen de waardering van de in 2016 verworven belangen van derden in Ontwikkelingsbedrijf Haventerrein Westzaan B.V., Haventerrein Westzaan C.V. en Bedrijventerrein Westzaan Noord C.V. op het moment van verwerving en de verwervingsprijs.

(1.11) Wijzigingen in onderhanden werk

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
(in € 1.000)		
Geactiveerde kosten uitbesteed werk en overige kosten	6.035	4.056
Geactiveerde rentelasten	852	835
Geactiveerde winst/opgenomen voorziening	-1.633	-922
Geactiveerde overige opbrengsten	-35.565	-20.002
Productiewaarde	-30.311	-16.033
Af: kostprijs opgeleverde projecten	0	0
	-30.311	-16.033

(1.12) Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
(in € 1.000)		
Kosten onderhanden werken	5.801	3.931
Overige personeelskosten	273	263
Huisvestingskosten	1	-10
Kantoorkosten	10	10
Marketing- en verkoopkosten	1	2
Overige kosten	74	166
	6.160	4.362

(1.13) Lonen en salarissen

Gedurende het boekjaar 2017 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers 1,0 fte (2016: 1,0 fte).

(1.14) Sociale lasten

In de sociale lasten is een bedrag opgenomen aan pensioenlasten van ongeveer € 13.000 (2016: € 13.000). De vennootschap heeft een defined contribution pensioenregeling.

(1.15) Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
(in € 1.000)		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	50	34
Rentelasten en soortgelijke kosten	-861	-829
	-811	-795

(1.16) Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschap is met ingang van 1 januari 2016 onderhevig aan de vennootschapsbelasting. Hiervoor is per 1 januari 2016 voor de vennootschap en haar groepsmaatschappijen een fiscale openingsbalans opgesteld.

Met ingang van 1 april 2017 vormt de vennootschap met haar groepsmaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Verder heeft de belastingdienst in 2017, nadat de jaarrekening 2016 was opgesteld, ingestemd met een aangifte vennootschapsbelasting over 2016 als ware de fiscale eenheid reeds per 1 januari 2016 ingegaan.

De vennootschapsbelasting wordt volledig in de jaarrekening van RON NV verantwoord. In de jaarrekeningen van de dochtermaatschappijen, behorend tot de fiscale eenheid wordt geen vennootschapsbelasting verantwoord. Belastinglatenties als gevolg van verschillen tussen vennootschappelijk en fiscaal vermogen van dochtermaatschappijen worden in het geheel bij de moedermaatschappij gepresenteerd.

De belasting wordt berekend over het resultaat, rekening houdend met fiscale faciliteiten. Eind 2017 heeft de vennootschap de belastingdienst verzocht om vooroverleg met betrekking tot de fiscale openingsbalans en de aangifte over 2016. Eind januari 2018 heeft dit overleg nog niet plaatsgevonden.

(1.17) Resultaat deelnemingen

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
(in € 1.000)		
BV Houtcentrum	21	177
	21	177

2.7 Vennootschappelijke balans per 31 december 2017

(voor verwerking voorstel resultaatbestemming)

Activa (in € 1.000)		31 december 2017	31 december 2016
Vaste activa			
Financiële vaste activa	(2.1)	17.384	16.417
		17.384	16.417
Viottende activa			
Vorderingen		24	51
Liquide middelen		1.941	2.356
		1.965	2.407
		19.349	18.824

Passiva (in € 1.000)		31 december 2017	31 december 2016
Eigen vermogen	(2.2)		
Gestort en opgevraagd kapitaal		2.363	2.363
Agioreserve		6.020	6.020
Wettelijke reserve deelnemingen		742	722
Overige reserves		-3.291	-7.437
Onverdeeld resultaat		-1.042	4.166
		4.792	5.834
Voorzieningen	(2.3)		
Langlopende schulden		1.380	0
Kortlopende schulden		11.269	12.769
		1.908	221
		14.557	12.990
		19.349	18.824

2.8 Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2017

		2017	2016
(in € 1.000)			
Resultaat deelnemingen	(2.4)	-1.606	4.219
Overige resultaten		564	-53
Netto resultaat		-1.042	4.166

2.9 Toelichting behorende tot de vennootschappelijke jaarrekening 2017

Algemeen

Voor de grondslagen van waardering alsmede voor de toelichting op de activa en passiva wordt verwezen naar de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening, voor zover niet anders vermeld.

Vorderingen op deelnemingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

2.10 Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2017

(2.1) Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa is als volgt:

	Stand per 01-01-17	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-17
(in € 1.000)				
Deelnemingen				
RON Westzaan B.V.	14.774	-696	0	14.078
RON Deelnemingen I B.V.	-329	-4	0	-333
RON Achtersluispolder I B.V.	431	35	0	466
Ringvaart Participatie B.V.	-34	-1	0	-35
RON Nieuw Bruynzeel B.V.	-1.340	-940	0	-2.280
	13.502	-1.606	0	11.896
Vorderingen op deelnemingen				
RON Westzaan B.V.	250	0	1.478	1.728
Ontwikkelingsbedrijf Haventerrein Westzaan B.V.	82	0	1	83
RON Deelnemingen I B.V.	329	0	4	333
RON Achtersluispolder I B.V.	760	0	14	774
Ringvaart Participatie B.V.	41	0	1	42
RON Nieuw Bruynzeel B.V.	1.276	0	349	1.625
BV Houtcentrum	177	0	71	248
	2.915	0	1.918	4.833
Totaal	16.417	-1.606	1.918	16.729
Af: Presentatie negatief belang in RON Nieuw Bruynzeel B.V. onder voorzieningen				655
				17.384

De vordering op deelnemingen hebben overwegend een langlopend karakter. Over de rekening-courantverhoudingen wordt 1,19% rentevergoeding berekend (2016: 1,19%). Er is geen aflossingsschema overeengekomen en er zijn geen zekerheden gesteld.

Een aantal deelnemingen kent een negatief eigen vermogen. De vennootschap heeft echter tevens vorderingen op deze deelnemingen die het negatief eigen vermogen van de deelnemingen overtreffen. Het gepresenteerde negatieve vermogen van deze deelnemingen is te beschouwen als een voorziening op de vorderingen op deze deelnemingen. Voor de deelneming RON Nieuw

Bruynzeel geldt dat na verrekening van het negatief eigen vermogen met de vordering op de deelneming een negatief belang resteert. Voor dit negatieve belang is een voorziening gevormd en gepresenteerd onder de post Voorzieningen.

(2.2) Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Gestort kapitaal	Agio reserve	Overige reserves	Wettelijke reserve deel- nemingen	Onverdeeld resultaat	Totaal
(in € 1.000)						
Stand per 01-01-17	2.363	6.020	-7.437	722	4.166	5.834
Resultaatbestemming	0	0	4.166	0	-4.166	0
Agio storting	0	0	0	0	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	0	-1.042	-1.042
Overige mutaties	0	0	-20	20	0	0
Stand per 31-12-17	2.363	6.020	-3.291	742	-1.042	4.792

Gestort en opgevraagd kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 4.500.090, verdeeld in 100.002 gewone aandelen van nominaal € 45 elk. Het volledige geplaatste kapitaal (52.500 aandelen) is volgestort.

Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen wordt aangehouden voor op de deelneming BV Houtcentrum verwerkte (cumulatieve) winsten of vermogensvermeerderingen, waarvan de uitkering niet kan worden bewerkstelligd door het ontbreken van beslissende zeggenschap.

Voorgestelde resultaatsbestemming

Ten aanzien van de bestemming van het resultaat wordt voorgesteld het verlies over 2017 groot € 1,0 miljoen in mindering te brengen op de overige reserves. Dit voorstel is, vooruitlopend op een daartoe te nemen besluit van de Algemene Vergadering, reeds in de jaarrekening 2017 verwerkt.

(2.3) Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Vennoot- schaps- belasting	Negatief vermogen deelneming	Totaal
(in € 1.000)			
Stand per 1 januari	0	0	0
Dotatie / aanwending (-)	725	655	1.380
Stand per 31 december	725	655	1.380

Voor een toelichting op de voorziening vennootschapsbelasting wordt verwezen naar de toelichting op de post Voorzieningen (1.6) in de geconsolideerde jaarrekening. Voor de voorziening voor het negatief eigen vermogen deelneming wordt verwezen naar (2.1) toelichting op de financiële activa.

2.11 Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2017

(2.4) Resultaat deelnemingen

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
(in € 1.000)		
RON Westzaan B.V.	-696	4.948
RON Deelnemingen I B.V.	-4	-4
RON Achtersluispolder I B.V.	35	197
RON Ringvaart Participaties B.V.	-1	0
RON Nieuw Bruynzeel B.V.	-940	-922
	-1.606	4.219

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de vennootschap, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen.

De vennootschap vormt samen met haar groepsmaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Hierbij is overeengekomen dat de volledige belastingeffecten voor rekening komen van RON N.V.. In de jaarrekeningen van de deelnemingen behorend tot de fiscale eenheid komt geen vennootschapsbelasting tot uitdrukking en de jaarrekening van RON N.V. verantwoord de vennootschapsbelasting voor de gehele fiscale eenheid.

Het belastbare bedrag van de fiscale eenheid over 2017 is opgebouwd uit de volgende belastbare bedragen per vennootschap behorende tot de fiscale eenheid:

Bijdragen belastbaar bedrag fiscale eenheid (in € 1.000)	2016	2017	Totaal
RON N.V.	-51	-93	-144
RON Westzaan B.V.	1.056	2.235	3.291
Ontwikkelingsbedrijf Haventerrein Westzaan B.V.	0	0	0
RON Deelnemingen I B.V.	-4	-4	-8
RON Achtersluispolder 1 B.V.	24	14	38
RON Ringvaartparticipatie B.V.	-85	-65	-150
RON Nieuw Bruynzeel B.V.	-961	-988	-1.948
	-21	1.100	1.079

Er hebben zich verder geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de vennootschap goederen en

diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

Daarnaast worden de volgende partijen op grond van zeggenschapsverhoudingen en samenwerkingsovereenkomsten gekwalificeerd als verbonden partij:

- Provincie Noord-Holland;
- Havenbedrijf Amsterdam;
- Gemeente Zaanstad;

Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland heeft een achtergestelde renteloze lening verstrekt aan de vennootschap.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

RON N.V. vormt met haar groepsmaatschappijen met ingang van 1 april 2017 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Conform de samenwerkingsovereenkomst tussen Provincie Noord-Holland, Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V. en Schiphol Area Development Company N.V. inzake de gezamenlijke ontwikkeling van bedrijventerrein Polanenpark heeft RON zich borg gesteld voor 20% van de door Provincie Noord-Holland jegens de kredietinstelling verstrekte borgstelling van € 20 miljoen, derhalve voor maximaal € 4.000.000 inclusief hoofdsom, rente en kosten.

Er lopen een aantal claims en procedures waarvan de uitkomst niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Hiervoor zijn vooralsnog geen baten en lasten genomen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die hier vermelding behoeven.

Amsterdam, 26 februari 2018.

Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V.

Namens deze, I.L. van Ophem
(directeur)

3. Overige gegevens

3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De verklaring van de onafhankelijke accountant is op de volgende pagina opgenomen.

3.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van winst en verlies

De statutaire regeling in artikel 31 luidt als volgt:

1. Uitkering van winst ingevolge het in dit artikel bepaalde geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
2. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.
3. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
4. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

Is in een algemene vergadering, waarin een voorstel tot het nemen van een besluit, als bedoeld in artikel 31, niet het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd en/of een besluit niet met unanimiteit aangenomen, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vijf weken na de eerste, die alsdan, ongeacht het vertegenwoordigd kapitaal, een geldig zodanig besluit kan nemen met unanimiteit.

3.3 Resultaatbestemming vorig boekjaar

Overeenkomstig het besluit van de Algemene Vergadering, is het resultaat over het boekjaar 2016 van € 4,2 miljoen toegevoegd aan de overige reserves.

2. Ökologische Bewertung

- 2.1. Ökologische Bewertung nach den Kriterien der Ökonomie
- 2.2. Ökologische Bewertung nach den Kriterien der Ökonomie
- 2.3. Ökologische Bewertung nach den Kriterien der Ökonomie

Die ökologische Bewertung ist ein zentraler Bestandteil der Umweltbewertung. Sie zielt darauf ab, die Auswirkungen von Projekten und Vorhaben auf die Umwelt zu bewerten. Dabei werden verschiedene Kriterien herangezogen, um die ökologische Qualität zu beurteilen. Diese Kriterien umfassen unter anderem die Auswirkungen auf die Luft, das Wasser, den Boden, die Flora und Fauna sowie die Landschaft. Die Bewertung erfolgt in der Regel in Form einer Punktzahl, die die ökologische Qualität des Projekts oder Vorhabens darstellt. Eine hohe Punktzahl deutet auf eine gute ökologische Qualität hin, während eine niedrige Punktzahl auf eine schlechte ökologische Qualität hinweist.

- 2.4. Ökologische Bewertung nach den Kriterien der Ökonomie
- 2.5. Ökologische Bewertung nach den Kriterien der Ökonomie

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V. te Zaanstad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied N.V. 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.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het jaarverslag van de directie
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist

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 Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag van de directie en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

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

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

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

De aandeelhouders zijn verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de N.V.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de N.V.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de N.V. haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een N.V. haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- 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 aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met het 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.

Alkmaar, 28 februari 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: H.J. Wilmink RA