



ROM-D

Regionale OntwikkelingsMaatschappij
Drechtsteden

JAARSTUKKEN 2017

ROM-D DORDTSE KIL III CV

Datum: 10 april 2018

Spuiboulevard 298
Postbus 310
3300 AH Dordrecht
T (078) 770 80 95
E info@rom-d.nl

WWW.ROM-D.NL



INHOUDSOPGAVE

1. JAARREKENING	3
1.1 Balans per 31 december 2017	3
1.2 Winst- en verliesrekening over 2017.	3
1.3 Toelichting jaarrekening ROM-D Dordtse Kil III CV	4
1.4 Ondertekening van de jaarrekening	10
2. OVERIGE GEGEVENS	11

1. JAARREKENING

1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(Balans na verwerking resultaat)	2017 €	2016 €	2017 €	2016 €
ACTIVA			PASSIVA	
Viottende activa			Eigen vermogen	
Onderhanden projecten & voorraad	18.114.634	18.296.041	Kapitaal met stemrechten	4.009.883
			Kapitaal ROM-D Capital BV	6.793.369
			Algemene reserve	-8.332.502
			Winstreserve project Kil III	6.488.923
			Resultaat boekjaar	609.763
Subtotaal	18.114.634	18.296.041	Subtotaal	9.569.436
Vorderingen en overlopende activa			Kortlopende schulden en viottende passiva	
Debiteuren	8.056	3.268.636	Crediteuren	38.964
Te ontvangen BTW	--	16.500	Rek-crt ROM-D Holding NV	--
Rek-crt ROM-D Beheer NV	59.886	249.257	Afdracht BTW	148.331
Nog te ontvangen bedragen	--	3.299	Rek-crt ROM-D Projecten CV	--
			Nog te betalen bedragen	19.834
Liquide middelen		--	Subtotaal	207.129
Rekening-courant BNG	493.989	--	Liquide middelen	
		--	Kasgeldlening BNG Bank	8.900.000
			Rek-crt BNG Bank	--
Subtotaal	561.931	3.537.691	Subtotaal	8.900.000
Totaal	18.676.565	21.833.732	Totaal	18.676.565
				21.833.732

1.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(Bedragen x €)	2017	2016
BATEN		
Netto omzet	1.366.380	8.500.000
Grondverkopen	1.366.380	8.500.000
Af: kostprijs grondverkopen	--	--
	-181.406	
Saldo mutatie onderhanden projecten	-1.380.502	-663.015
Gerealiseerde opbrengsten	609.763	-8.548.395
Winstneming resp. mutatie winstreserve	589.333	2.121.815
Gerealiseerde kosten		5.763.565
Overige opbrengsten	14.122	48.395
Opbrengsten opties en reserveringen	3.317	5.259
Overige opbrengsten	10.805	43.136
Totaal aan bedrijfsopbrengsten	1.199.096	7.885.380
LASTEN		
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	589.333	5.763.565
Rentekosten	142.293	170.778
Planmanagement	89.686	144.266
Acquisitie en promotie	--	35.682
Verwervingskosten	--	4.989.326
Vorbereidingskosten	163.514	109.085
Beheer en administratie	152.524	44.162
Bouwrijp maken	4.006	76.293
Woonrijp maken	37.310	193.974
Kosten afgesloten projecten	--	84
Kosten project Noordoevers	--	84
Totaal aan bedrijfslasten	589.333	5.763.649
Bedrijfsresultaat uit reguliere bedrijfsactiviteiten	609.763	2.121.731

1.3 TOELICHTING JAARREKENING ROM-D DORDTSE KIL III CV

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van ROM-D Dordtse Kil III CV, statutair gevestigd te Spuiboulevard 298 te Dordrecht bestaan voornamelijk uit het ontwikkelen van gronden om daar bedrijventerreinen op te kunnen huisvesten. De vennootschap is opgericht naar Nederlands recht op 15 december 1999 en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24298635. De beherend vennoot van Dordtse Kil III CV is ROM-D Beheer NV.

Hieronder treft u een overzicht aan van de vennoten van ROM-D Dordtse Kil III CV.

Vennoten	Belang (x €)	Percentage van het totaal (%)
Commanditair Kapitaal Dordrecht	801.959	7,4
Commanditair Kapitaal Zwijndrecht	286.376	2,7
Commanditair Kapitaal Papendrecht	194.279	1,8
Commanditair Kapitaal Sliedrecht	163.247	1,5
Commanditair Kapitaal H-I-Ambacht	140.989	1,3
Commanditair Kapitaal Alblasterdam	120.723	1,1
Commanditair Kapitaal Provincie Z.-Holland	561.326	5,2
Commanditair Kapitaal BNG GO	1.134.451	10,5
Commanditair Kapitaal ROM-D Beheer NV	45.378	0,4
Commanditair Kapitaal Gemeente Rotterdam	561.155	5,2
Totaal	4.009.883	37,1
Commanditair Kapitaal ROM-D Capital BV	6.793.369	62,9

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld op basis van de 'grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW'. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingswijziging

In geval een herziene grondexploitatieberekening leidt tot te verwachten negatief eindresultaat, dan wordt in de balans hiervoor een voorziening getroffen en deze als waardecorrectie in mindering gebracht op de boekwaarde van een specifiek (deel)project.

Tot en met het jaar 2011 werden de voorzieningen in de balans opgenomen op basis van de Netto Contante Waarde van het negatieve eindresultaat van een specifiek deelproject.

Het project Genie- en Citadelterrein en het project het Plaatje zijn per 15 juli 2013 ingebracht in de nieuwe CV ROM-D Projecten CV. Deze CV wordt met eigen vermogen gefinancierd.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. De vennootschap maakt geen gebruik van derivaten.

Rekening-courant verhoudingen

Het aanpassen van de structuur van de gehele groep in de vorm van de opgerichte Commanditaire Vennootschap en de opgerichte diverse Besloten Vennootschappen heeft in 2013 tot veelal aanzienlijke aanpassingen geleid in de posten deelnemingen, eigen vermogen i.c. de kapitalen.

Tegenboekingen hebben plaatsgevonden in Rekening-courant en verantwoord in de jaarrekening 2013. In de jaren 2014-2016 zijn deze posities zoveel mogelijk geconsolideerd. Enkele Rekening-courantverhoudingen konden niet worden beëindigd (zie jaarstukken ROM-D Groep) maar zullen, zodra dit mogelijk is, worden afgewikkeld.

De rekeningen-courantverhoudingen zijn gedurende het jaar 2016 gewaardeerd tegen nominale waarde en op de bedragen is een rentetarieff van 0% van toepassing.

TOELICHTING VENNOOTSCHAPSBELASTING

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de ROM-D vennootschapsbelastingplichtig geworden. In 2016 is advies gevraagd om inzicht te krijgen in de gevolgen van deze belastbaarheid.

Een belangrijk onderdeel hiervan is het bepalen van de fiscale openningsbalans per 1 januari 2016. Een complicatie bij deze berekening is de onzekerheid die er nog bestaat omtrent de uitgangspunten voor de berekening (m.n. disconteringsvoet).

De volgende bedragen dienen dan ook slechts ter indicatie. De openningsbalans voor ROM-D Dordtse Kil III CV is geraamd op € 28,2 mln., terwijl de boekwaarde per 1 januari 2016 € 19 mln. bedraagt. Over het verschil van € 9,2 mln. behoeft geen vennootschapsbelasting te worden bepaald.

Daarnaast is berekend dat over 2016 en de nog resterende looptijd van Dordtse Kil III voor een bedrag van € 637.000 aan vennootschapsbelasting zou moeten worden betaald.

Hierbij is uitgegaan van de berekeningswijze op basis van de gemiddelde kostprijs, waarvan niet zeker is dat de Belastingdienst deze zal volgen. Bij berekening op basis van de gerealiseerde kostprijs per het moment van verkoop zou ruim € 1.000.000 over deze exploitatieperiode betaald moeten worden.

Bij toepassing van de berekeningswijze op basis van de gemiddelde kostprijs behoeft over 2017 geen vennootschapsbelasting betaald te worden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vorraden

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen verkrijgingprijs (directe kosten), vermeerderd met indirecte kosten en financieringskosten. Hierop worden eventuele vergoedingen in mindering gebracht.

Resultaten binnen het project worden verantwoord al naar gelang in het boekjaar kavels zijn verkocht c.q. zijn getransporteerd (dat wil zeggen wanneer de risico's op de koper zijn overgegaan).

De winstbepaling vindt derhalve plaats op basis van de POC-methode (percentage of completion), waarbij de totaal gerealiseerde verkoopopbrengst wordt gerelateerd aan de totaal geraamde verkoopopbrengst in de laatst vastgestelde grondexploitatieberekening.

Voor eventuele verliezen op het onderhanden werk wordt, indien noodzakelijk, een voorziening in de waardering opgenomen.

De voorraden zijn in de balans gesaldeerd gepresenteerd.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen worden opgenomen tegen nominale waarden.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Opgenomen kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De post nog te betalen bedragen is met name samengesteld uit declaraties van de ingehuurde ambtenaren binnen de regio Drechtsteden, waarvan op de balansdatum nog geen facturen zijn ontvangen.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Netto omzet

Onder netto omzet wordt verstaan het verschil tussen de verkoopopbrengst en de (toegerekende) kostprijs van de verkopen.

Indien kavels worden verkocht en het juridisch en economisch eigendom is overgedragen aan de koper, worden de kosten en opbrengsten in de winst- en verliesrekening verantwoord. Indien de verkoop van percelen grond plaatsvindt, wordt de winst bepaald op basis van budgetten, zoals opgenomen in de grondexploitatieberekening. Hiertoe wordt de gerealiseerde omzet van het gereedgekomen product gerelateerd aan de totale opbrengsten (gerealiseerd en geprognosticeerd), waarna vervolgens met dit percentage de kostprijs van deze gereedgekomen producten wordt bepaald op basis van de totale kosten (gerealiseerd en geprognosticeerd) in de grondexploitatie.

De eventuele subsidies en overige opbrengsten worden in mindering gebracht op de gecalculeerde kostprijsomzet. Het verschil tussen de gerealiseerde verkoopopbrengsten in het boekjaar en de gecalculeerde kostprijs betreft het resultaat gereedgekomen product c.q. de netto omzet.

Waardeverandering voorraden

De waardeverandering van de vlottende activa betreft de ontwikkeling van de winstreserves, de gedane investeringen, de genomen voorzieningen (algemene reserve) en de afwaardering van de verkoopvoorraad.

Bedrijfskosten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

TOELICHTING OP DE LIQUIDITEIT EN CONTINUITEIT

Herziening grondexploitaties 2017

De grondexploitatie voor het project Kil III is per 1 januari 2018 herzien. Op basis van deze grondexploitatie is opnieuw een prognose opgesteld voor het liquiditeitsverloop van dit project. Daarbij wordt evenals in het afgelopen jaar, voor de komende 2 jaren (2018 en 2019) in samenhang met de verwachte verkopen en benodigde investeringen, gestuurd op een positieve cashflow. Er worden alleen investeringen gedaan, wanneer de verkopen hiertoe in voldoende mate de financiële ruimte geven.

Dit betekent dat de huidige kredietruimte van BNG Bank van ca. € 13,6 mln. verwacht wordt nog steeds voldoende ruimte te geven voor de financiering van het project in de komende 2 jaren.

Liquiditeit Kil III 2018-2019

Voor 2018 staan ca. € 5,7 mln. aan kosten en ca. € 2,8 mln. aan opbrengsten gepland. Een groot deel van de kosten heeft betrekking op verwervingen.

Voor 2019 staan er ca. € 2,0 mln. aan kosten en ca. € 2,8 mln. aan opbrengsten gepland. Uitgaven worden uitsluitend gedaan in lijn met de opbrengsten.

De vrije kredietruimte per begin 2018 van ca. € 5,2 mln. (bancair krediet) is dus ruim voldoende.

Conclusie ten aanzien van de continuïteit

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een solide financiële basis binnen ROM-D Dordtse Kil III CV in de vorm van eigen vermogen (publiek en privaat) en vreemd vermogen van BNG Bank. De continuïteit en de liquiditeit van de vennootschap ROM-D Dordtse Kil III CV is naar oordeel van de directie in voldoende mate gewaarborgd.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

ACTIVA

Verloop balanswaarden

SAMENSTELLING VOORRADEN

Bedragen x €	Saldo per 31-12-17	31-12-16	Mutatie in 2017
Projecten			
Kil III			
Kosten	54.536.669	53.946.401	590.268
Opbrengsten	-45.642.713	-44.261.276	-1.381.436
Per saldo boekwaarde	8.893.956	9.685.125	-791.169
Winstneming	9.220.500	8.610.738	609.762
Subtotaal	18.114.456	18.295.863	-181.407
Noordoevers			
Kosten	12.922.364	12.922.364	--
Opbrengsten	-4194.465	-4.194.465	--
Per saldo boekwaarde	8.727.899	8.727.899	--
Voorlopige winsreserve	-8.727.721	8.727.721	--
Subtotaal	178	178	--
Totaal	18.114.634	18.296.041	-181.407

Voorraad

De balanswaarde betreft de tot balansdatum gedane uitgaven en aangegane verplichtingen met betrekking tot de projecten met daarop in mindering gebracht de reeds gerealiseerde opbrengsten uit verkoop en ontvangen subsidies. Hierbij is tevens rekening gehouden met de gerealiseerde resultaten (reserves en voorzieningen).

Project in ontwikkeling: Kil III te Dordrecht

In de ROM-D Dordtse Kil III CV is als gevolg van de splitsing in 2013 slechts één project ondergebracht, te weten de gebiedsontwikkeling Kil III te Dordrecht. In dit project worden actief activiteiten ondernomen gericht op bouwrijp maken en/of woonrijp maken van de bouwgrond, waarbij het economisch risico voor rekening komt van ROM-D Dordtse Kil III CV.

Voor dit project is destijds (bij de start) een grondexploitatie opgesteld, die regulier wordt geactualiseerd. Zo is de grondexploitatie thans geactualiseerd per 1 januari 2018.

Deze herziene grondexploitatieberekening per 1 januari 2018 sluit met een verbetering op eindwaarde van € 19,0 mln. (was: € 18,7 mln.)

Aan de verbetering van het eindresultaat liggen diverse factoren ten grondslag, die in de toelichting op de grondexploitatie nader zijn toegelicht. In 2017 hebben er verkopen van € 1,4 mln. plaatsgehad.

De balanswaarde van het project Kil III wordt als volgt gespecificeerd (exclusief voorlopige winstreserve):

Bedragen x €	31-12-17	mutatie 2017	31-12-16
Lasten geactiveerd	54.536.669	590.268	53.946.401
Verkopen	-42.960.850	1.366.380	-41.594.470
Subsidies & opbrengsten	-2.681.863	-15.057	-2.666.806
Totale balanswaarde	8.893.956	-791.169	9.685.125

In de winst- en verliesrekening zijn de lasten van onderha-
vig project nader gespecificeerd.

Toelichting doorbelaste kosten ROM-D Beheer NV

De beheervergoeding ROM-D Beheer NV is ten principale gelijk aan de totaal, door ROM-D Beheer NV gemaakte, kosten. Alle de door ROM-D Beheer NV gemaakte kosten worden derhalve doorbelast aan de betrokken entiteiten. Om dit te realiseren worden deze kosten uitgesplitst naar verschillende kostensoorten op basis waarvan kan worden vastgesteld voor welke entiteit deze kosten zijn bedoeld en waaraan zij dienen te worden doorbelast.

Er blijven echter kosten staan die vallen onder de kostensoort "Algemeen" en betrekking hebben op alle entiteiten gezamenlijk. In voorkomend geval wordt dan vooralsnog de verdeling 1/3, 1/3, 1/3 gehanteerd. De kosten worden dus gelijkmatig verdeeld tussen het project Kil III, project 't Plaatje en project Genie- Citadelerrein. In het boekjaar 2016 is gebleken dat deze verdeling recht doet aan de 'belasting' per project.

Toelichting rentekosten

De rentekosten vanwege de financiering door BNG Bank bedroegen in 2017 € 142.293 en zijn integraal doorberekend aan het project Dordtse Kil III.

Vorderingen en overlopende activa

Onder deze post is met name een vordering op een debiteur opgenomen in verband met schadevergoeding.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit het bij de oprichting ingebracht commanditair kapitaal, kapitaal gemeente Dordrecht, vereveningsbijdragen, reeds gerealiseerde verkoopwinsten (voorlopige winstreserve Kil III) en resultaten van eerdere boekjaren verwerkt in de algemene reserve. Ook het resultaat van het boekjaar is in het eigen vermogen verwerkt.

Resultaatbestemming

Het voordelige resultaat over 2017 is nog niet verwerkt. Voorgesteld wordt deze ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Vreemd Vermogen

De ROM-D heeft in het najaar van 2011 een nieuwe financieringsovereenkomst met BNG Bank gesloten. Het betreft een Krediet- en Depotarrangement ten behoeve van het project Kil III. Deze financieringsovereenkomst geldt tot 31 december 2020. De eerdere financieringsovereenkomst tussen BNG Bank en ROM-D van 26 april 2007 is daarmee komen te vervallen.

De maximale kredietlimiet van dit arrangement bedraagt € 19,7 mln. Het doel van de financiering is het verwerven, bouw- en woonrijp maken, en vervolgens verkopen van gronden ten behoeve van de ontwikkeling van het project Kil III te Dordrecht. Het betreft een krediet in rekening-courant van € 4,7 mln. met als basisrente de 1-maands Euribor plus 175 basispunten en een kasgeldlening van € 15 mln. met een Euribor gekoppelde basisrente afhankelijk van de rentevastperiode met een spread van 175 basispunten. De bereidstellingsprovisie is 0,4%.

Aan deze financiering zijn als aanvullende voorwaarden gesteld:

- Ringfencing
Het project Kil III zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 oktober 2012 zijn ondergebracht in een eigen juridische (zelfstandige) entiteit, welke zal bestaan los van elk ander project en alle andere activiteiten van de ROM-D. Met BNG-Bank is besproken dat de splitsingsprocedure in 2013 zou worden afgerond, hetgeen in 2013 daadwerkelijk is geschied.

- Hypotheekrecht
D ROM-D verbindt zich jegens de Bank om tot zekerheid voor de voldoening van al hetgeen de ROM-D aan de Bank uit hoofde van de overeenkomst of uit welke andere hoofde dan ook aan de Bank verschuldigd is en/of te eniger tijd zal worden, aan de Bank de volgende de Bank conveniërende zekerheid/zekerheden te verstrekken en reeds verstrekte zekerheden en nog te verstrekken zekerheden in stand te houden:
 - *Hypotheekrecht: een bankhypothek op alle thans of in de toekomst aan de ROM-D in eigendom behorende onroerende zaken behorende tot het project "Dordtse Kil III", een en ander en door de Bank te bepalen, (waaronder begrepen erfpacht- en opstalrechten) met een pandrecht op de roerende zaken in de zin van artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek (hulpzaken), beide eerste in rang, ten bedrage van in hoofdsom € 19.700.000,-- (zegge: negentien mln. zeventienhonderdduizend euro) te vermeerderen met een opslag voor rente, boete en kosten van 50% van voornoemde hoofdsom, i.e. het bedrag van EUR 9.850.000,-- aldus totaal ten belope van het bedrag van € 29.550.000,-- (zegge: negenentwintig mln. vijfhonderdvijftigduizend euro).*
- Maximale opnamelimiet
Met het aangaan van de overeenkomst is tot eind 2013 een opnamelimiet vastgesteld ter grootte van € 13,6 mln. Deze opnamelimiet wordt regelmatig herzien op basis van de omvang van de voorraad in ontwikkeling. ROM-D dient steeds een eigen vermogen in het project in te brengen ter grootte van de helft van het hoogste niveau van de opnamelimiet.
- Financiële voorwaarden
De ROM-D moet voldoen aan de door de bank gestelde voorwaarden.

Als zekerheid is hypotheek verstrekt op aan de CV toebehorende registergoederen (gronden). De CV kan geen andere zekerheden aan derden afgeven. Ingebracht achtergesteld vermogen wordt uitdrukkelijk achtergesteld bij de vorderingen van de bank.

Van de maximale opnamelimiet ad € 13,6 mln. was per 31 december 2016 € 8,4 mln. opgenomen. Dit bedrag betreft het saldo een kasgeldlening ten bedrage van € 8,9 mln., verantwoord onder kortlopende schulden en een saldo in rekening-courant met de BNG van € 0,5 mln.

Kortlopende schulden en vlottende passiva

Naast enkele kortlopende schulden bestaat deze post voor het grootste deel nog uit te betalen facturen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Er zijn geen niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Netto omzet

De netto omzet omvat de voorlopige winst als gevolg van verkopen en wordt gecijferd door van de gerealiseerde verkoopopbrengst de toe te kennen kosten in mindering te brengen. In 2017 zijn er verkopen geweest van € 1,4 mln. (2016: € 8,5 mln.).

Overige opbrengsten

De bedrijfsopbrengsten beperken zich over 2017 tot opbrengsten van opties en reserveringen.

Mutatie onderhanden projecten

Deze post betreft de mutatie van de boekwaarde van de projecten en mutaties in het eigen vermogen (waaronder reserves en voorzieningen). De waardeverandering in vlottende activa is als volgt opgebouwd:

Bedragen x €	2017	2016
Saldo mutatie boekwaarde projecten	181.406	-2.785.008
Voorgestelde winstneming	609.763	2.121.815
Totale balanswaarde	791.169	-663.193

De bedrijfskosten

In de toelichting op de balans is de waardeverandering per deelproject ook opgenomen, waarbij ook is weergegeven welk deel hiervan betrekking heeft op vergoede kosten aan ROM-D Beheer NV.

Gevoeligheids- en risicoanalyse grondexploitatie Dordtse Kil III

Stand van zaken uitgifte Dordtse Kil III

De stand van zaken van uitgifte op bedrijventerrein Dordtse Kil III is per 1 januari 2018 als volgt:

Voortgang verkoop	m2 uitgifbaar	% van totaal
Totaal verkocht	245.593	52%
Totaal betaalde optie	5.753	1%
Totaal aanbidding	80.390	17%
Totaal vrij beschikbaar	140.189	30%
Totaal uitgifbaar	471.925	100%

Inclusief reserveringen is nog ca. 22 ha beschikbaar voor uitgifte aan bedrijven. In de grondexploitatie is uitgegaan van fasering van de grondopbrengsten tot 2030. De grondopbrengsten zijn mede gefaseerd conform taxatie van DTZ per ultimo 2017.

Gevoeligheids- en risicoanalyse

In 2015 heeft een nieuw adviseurschap het ROM-D team versterkt. Dit betreft Metafoor, een bedrijf dat bekend staat om haar activiteiten op het gebied van planeconomie.

Door Metafoor zijn verschillende analyses gemaakt die betrekking hebben op de grondprijs als zodanig, als ook de mogelijkheden om flexibeler grondprijzen te hanteren in relatie tot een verkorting van de looptijd van het project.

De grondexploitatie Dordtse Kil III kent een positief resultaat van € 19,0 mln. op eindwaarde (31-12-2030). Gelet op alle mogelijke voortschrijdende ontwikkelingen die zich gedurende de doorlooptijd van de ontwikkeling van het bedrijventerrein kunnen plaatsvinden, kan het financiële resultaat op voorhand echter géén vaste uitkomst zijn. Het resultaat bevindt zich binnen een bandbreedte. De wijde van deze bandbreedte is afhankelijk van de risico's die gelopen worden. Een goed risicobesef is derhalve van groot belang.

Bij gebiedsontwikkeling is er zowel sprake van algemene marktrisico's als specifieke projectrisico's. De algemene marktrisico's volgen uit 'algemene' macro-economische ontwikkelingen ten aanzien van kosten- en opbrengstenniveau (inflatie) en rentestanden en de gevolgen hiervan op de investeringskosten en de opbrengstpotentie. De specifieke projectrisico's volgen vanuit project specifieke omstandigheden, zoals directe omgeving, maatschappelijk kader, bestuurlijk/politieke context, maar ook bijvoorbeeld de inrichting van de projectorganisatie.

Om risico's te kwantificeren zijn enkele methodieken voorhanden, zoals de gevoeligheidsanalyse, de scenario-analyse (vooraf gedefinieerde worst- en bestcase) en de Monte Carlo-analyse (scenario-simulatie).

Voor de grondexploitatie van Dordtse Kil III is gebruikgemaakt van de Monte Carlo-analyse. Hierbij zijn per risico gevoeligheid/risico reële afwijkingen (bandbreedtes) opgenomen. Voor elke variabele is een minimale, een waarschijnlijke en een maximale waarde vastgesteld. In de Monte Carlo-analyse worden voor alle risico's in een groot aantal trekkingen (10.000) willekeurige waarden genomen die binnen de aangegeven bandbreedtes per risico liggen.

Met uitzondering van kosten- en opbrengstenstijging, welke allebei voor een groot deel bepaald worden door de reguliere inflatie, zijn er geen verbanden gelegd tussen variabelen en worden de risico's verondersteld onafhankelijk van elkaar op te treden.

Concreet laten de algemene en specifieke risico's zich uitdrukken en kwantificeren aan de hand van de onderstaande variabelen (uitgangspunten in de berekening van de risico-omvang):

1. *Rente (WACC); uitgangspunt: 3,0% - bandbreedte: 1,0% tot 4,0%*

Het risico is dat de rentekosten in de komende jaren op kan lopen is beperkt. De hoogte van de huidige renteparameter wordt bepaald door het aandeel vreemd vermogen. Momenteel wordt voor 2/3 gefinancierd met vreemd vermogen, waarvoor is gerekend met 4,5%, terwijl de huidige rentetoerekening lager uitvalt. Naar verwachting zal op langere termijn de rentestand zich ergens tussen 2,0% en 6,0% bevinden, afhankelijk van het risicoprofiel van het project. Op basis van de verhouding VV:EV vertaalt dit zich in een bandbreedte van 1,0% tot 4,0%.

2. *Kostenstijging (lange termijn) uitgangspunt: 2,0% - bandbreedte: 1,0% tot 3,0%*

Dit betreft de kostenstijging met betrekking tot de nog te verrichten werkzaamheden ten aanzien van plankosten en bouw- en woonrijp maken. Er is een reëel risico dat de kosten en opbrengsten in de komende jaren zullen stijgen als gevolg van het ingezette economische herstel. Gelet op de resterende looptijd van Dordtse Kil III is het ook aannemelijk te veronderstellen dat de kosten- en opbrengstenstijging minder sterk zal zijn. Al met al is er gekozen voor een 'neutrale' bandbreedte.

3. *Opbrengstenstijging (lange termijn) uitgangspunt: 1,5% - bandbreedte: 1,0% tot 3,0%*

Dit betreft de opbrengstenstijging met betrekking tot de gronduitgifte. Bij deze actualisatie zijn de grondprijzen verhoogd met ruim 2%. Veiligheidshalve is de opbrengstenstijging over de resterende looptijd verlaagd van 2,0% naar 1,5%. De bandbreedte is gesteld op 1,0% tot 3,0%, de kans op een hogere opbrengstenstijging is dus iets hoger ingeschat als het risico van een lagere opbrengstenstijging.

4. *Kosten bouw- en woonrijp maken; bandbreedte: -20% tot +10%*

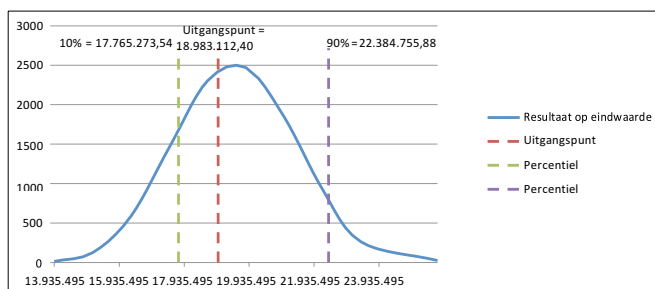
Voor bouw- en woonrijp maken is een bandbreedte van -20% en +10% aangenomen. In deze bandbreedte wordt rekening gehouden met de grote verschillen tussen de normatieve kostengedallen en de feitelijke aanbestedingsresultaten. Ook houdt de bandbreedte rekening met mogelijke meer of minder onvoorziene kosten.

5. *Kavelprijzen: bandbreedte: -5,0% tot +7,5%*

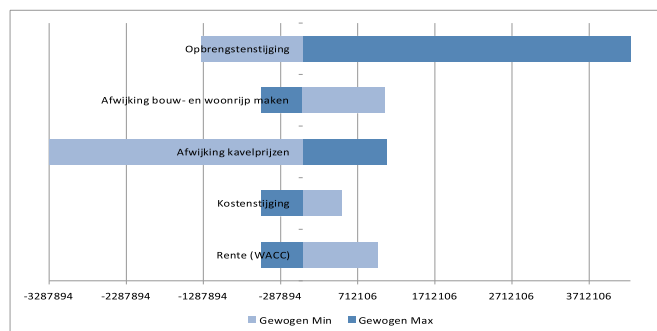
In 2015 is in opdracht van ROM-D een grondprijsonderzoek uitgevoerd door RHDHV, waarin voor dit project is geconcludeerd dat de in de grondexploitatie opgenomen grondprijzen conservatief zijn. Dit is bevestigd door de verkoop van kavel 36 (€ 165) in 2016, waarvoor in de grondexploitatie gerekend werd met € 155. Vanwege de verder aantrekkelijke markt zijn bij deze actualisatie de grondprijzen daarom verhoogd met ruim 2%. Hierdoor neemt echter het risico toe dat de grondprijzen op prijspeil 2018 lager uitvallen dan aangenomen.

De bandbreedte op de grondprijzen is daarom negatief ingestoken, al wordt een hogere grondprijs niet uitgesloten.

Op basis van de uitgevoerde Monte Carlo-analyse bevindt het resultaat zich (met een waarschijnlijkheid van 80%) tussen € 17,8 en € 22,4 mln.. De kans dat het financiële resultaat hoger is dan de eerder genoemde uitkomst van € 19,0 mln. is ca. 70%.



Van de gedefinieerde (algemene en specifieke) risico's heeft de afwijking op het grondprijsniveau de grootste invloed op het resultaat. Doordat de kans op een hogere grondprijs wat hoger is ingeschat dan de kans op een lagere grondprijs, is ook op totaal niveau sprake van een positief risicoprofiel.



Resultatenrekening

Onder de post planmanagement worden met name de detacheringkosten van de medewerkers geboekt die belast zijn met de projectleiding.

Op de post acquisitie en promotie worden de kosten geboekt van de medewerkers die voor deze activiteiten bij de ROM-D zijn gedetacheerd naast, uiteraard, alle verkoopbevorderende kosten als reclame en dergelijke. Onder voorbereidingskosten vallen kosten als die van een ontwerp- en ingenieursbureau.

De vennootschap had in 2017 geen personeel in dienst.

1.4 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Dordrecht, 10 april 2018

ROM-D Beheer NV

Gemeente Alblasserdam
Gemeente Dordrecht
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Gemeente Papendrecht
Gemeente Sliedrecht
Gemeente Zwijndrecht

Provincie Zuid-Holland

BNG Gebiedsontwikkeling BV

Gemeente Rotterdam (voorheen OBR)

Aldus vastgesteld in de Vergadering van Vennoten,
gehouden te Dordrecht d.d. 30 mei 2018.

2. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In artikel 9 van de statuten van de vennootschap staat het volgende geregeld betreffende de winst en verliezen:

1. De door de beherend vennoot gemaakte kosten worden hem vergoed. Deze kostenvergoedingen komen ten laste van de winst- en verliesrekening van de vennootschap.
2. Winsten en verliezen worden vastgesteld met inachtneming van normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.
3. Ten laste van de winst van de vennootschap komen rentevergoedingen op de kapitaalrekening der vennoten. De Vergadering van Vennoten stelt van jaar tot jaar dit percentage vast.
4. De vennoten delen in de winsten en verliezen van de vennootschap, daar onder begrepen de waardevermeerderingen en waardeverminderingen van haar registergoederen, in de verhoudingen van hun kapitaaldeelname zoals bij aanvang of toetreden is bepaald. De behaalde jaarwinst wordt binnen veertien dagen na vaststelling van de jaarrekening van de vennootschap volledig aan de vennoten uitgekeerd.
5. Indien echter blijkt de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig jaar verlies geleden is, dat niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedelgd kan worden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.
De commanditaire vennoten dragen echter nimmer meer in het verlies van de vennootschap dan hun inbreng bedraagt.
Meerdere verliezen komen uitsluitend voor rekening van de beherend vennoot.

Controleverklaring van onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.