



ROM-D

Regionale OntwikkelingsMaatschappij
Drechtsteden

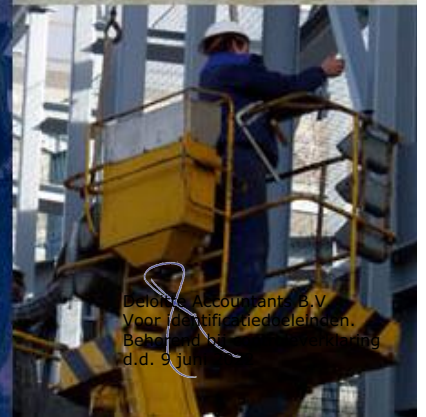
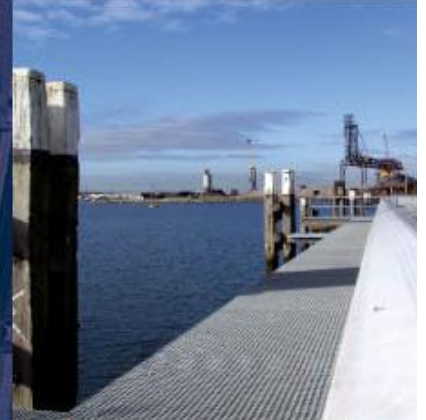
JAARSTUKKEN 2021

ROM-D DORDTSE KIL III CV

Datum: 8 februari 2022

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

WWW.ROM-D.NL



Deinze Accountants B.V.
Voor identificatiebeelden.
Beoordeld op 9 juni 2022
d.d. 9 juni 2022

INHOUDSOPGAVE

1.	JAARREKENING	3
1.1	Balans per 31 december 2021	3
1.2	Winst- en verliesrekening over 2021	3
1.3	Toelichting jaarrekening ROM-D Dordtse Kil III CV	4
1.4	Ondertekening van de jaarrekening	9
2.	OVERIGE GEGEVENS	10

1. JAARREKENING

1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(Balans na verwerking resultaat)		2021 €	2020 €			2021 €	2020 €
ACTIVA				PASSIVA			
Vlottende activa				Eigen vermogen			
Onderhanden projecten & voorraad	13.542.144		18.551.566	Kapitaal met stemrechten	9.668.801		9.668.801
				Algemene reserve	234.672		-211.894
				Winstreserve project Kil III	--		--
				Resultaat boekjaar	1.739.112		446.565
Subtotaal		13.542.144	18.551.566	Subtotaal		11.642.585	9.903.472
Vorderingen en overlopende activa				Kortlopende schulden en vlottende passiva			
Debiteuren	9.100		6.936	Crediteuren	12.400		123.219
Rek-crt ROM-D Beheer NV	--		--	Rek-crt ROM-D Projecten CV	--		3.505
Te ontvangen BTW	--		136.574	Afdracht BTW	715.422		--
Rek-crt ROM-D Beheer NV	--		160.132	Rek-crt ROM-D Beheer NV	99.793		--
Nog te ontvangen bedragen	70		181	Nog te betalen bedragen	89.915		22.616
				Subtotaal		917.530	149.340
Liquide middelen				Liquide middelen			
Rekening-courant BNG	3.059.061		--	Kasgeldlening BNG Bank	4.050.260		8.100.000
				Rek-crt BNG Bank	--		702.577
Subtotaal		3.068.231	303.823	Subtotaal		4.050.260	8.802.577
Totaal		16.610.375	18.855.389	Totaal		16.610.375	18.855.389

1.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

(Bedragen x €)		2021	2020
BATEN			
Netto omzet		8.236.396	1.094.872
Grondverkopen	8.236.396		1.094.872
Af: kostprijs grondverkopen	--		--
Saldo mutatie onderhanden projecten		--5.009.425	1.350.272
Gerealiseerde opbrengsten	-8.335.964		-1.127.776
Winstneming resp. mutatie winstreserve	1.739.112		446.565
Gerealiseerde kosten	1.587.427		2.031.483
Overige opbrengsten		99.568	32.904
Opbrengsten opties en reserveringen	98.632		27.172
Overige opbrengsten	936		5.732
Totaal aan bedrijfsopbrengsten		3.326.539	2.478.048
LASTEN			
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten		1.587.427	2.030.783
Rentekosten	87.109		125.323
Planmanagement	178.015		70.301
Acquisitie en promotie	44.092		16.595
Verwervingskosten	--		290.764
Vorbereidingskosten	130.965		131.556
Beheer en administratie	247.586		229.710
Notariskosten	2.117		--
Bouwrijp maken	293.615		307.031
Woonrijp maken	601.975		852.460
Tijdelijk beheer en onderhoud	1.953		7.044
Kosten afgesloten projecten		--	700
Kosten project Noordoevers	--		700
Totaal aan bedrijfslasten		1.587.427	2.031.483
Bedrijfsresultaat uit reguliere bedrijfsactiviteiten		1.739.112	446.565

1.3 TOELICHTING JAARREKENING 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	8,3
Commanditair Kapitaal Zwijndrecht	286.376	3,0
Commanditair Kapitaal Papendrecht	194.279	2,0
Commanditair Kapitaal Sliedrecht	163.247	1,7
Commanditair Kapitaal H-I-Ambacht	140.989	1,5
Commanditair Kapitaal Alblasserdam	120.723	1,2
Commanditair Kapitaal Provincie Z.-Holland	561.326	5,8
Commanditair Kapitaal ROM-D Beheer NV	45.378	0,5
Commanditair Kapitaal Gemeente Rotterdam	561.155	5,8
Totaal gemeenten en Provincie Z.-Holland	2.875.432	29,7
Commanditair Kapitaal ROM-D Capital BV	6.793.369	70,3
Commanditair Kapitaal Totaal	9.668.801	100,0

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 wordt 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 posities 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 van de ROM-D Groep) maar zullen, zodra dit mogelijk is, worden afgewikkeld. In 2021 zijn enkele rekening-courantverhoudingen nodig geweest ter financiering van activiteiten van betreffende vennootschappen. Zodra dit mogelijk is worden de rekening-courantsaldi weer vereffend.

De rekeningen-courantverhoudingen zijn gedurende het jaar 2021 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 openingsbalans per 1 januari 2016. Een complicatie bij deze berekening is de onzekerheid die er nog steeds bestaat omtrent de uitgangspunten voor de berekening (m.n. disconteringsvoet). Op het moment van samenstellen van de jaarrekening is nog steeds geen duidelijkheid omtrent de te hanteren uitgangspunten.

Berekend is dat, op basis van de uitgangspunten van de ROM-D over de nog resterende looptijd van Dordtse Kil III voor een bedrag van € 600.000 à € 700.000 aan vennootschapsbelasting zou moeten worden betaald. Op basis van de uitgangspunten van de belastingdienst zou een bedrag van € 1,5 miljoen moeten worden betaald.

Hierbij is uitgegaan van de berekeningswijze op basis van de gemiddelde kostprijs, waarvan inmiddels duidelijk is dat de Belastingdienst deze wel zal volgen.

Bij toepassing van de berekeningswijze op basis van de gemiddelde kostprijs behoeft over 2021 geen vennootschapsbelasting betaald te worden.

Er heeft, in verband met de nog bestaande onzekerheid, nog geen waardering plaats gevonden van mogelijke (actieve) belastinglatenties, die ontstaan als gevolg van verliescompensatie alsmede verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering.

Voor 2022 wordt een voorlopige aanslag aangevraagd bij de belastingdienst aangezien verwacht wordt dat over dit jaar vennootschapsbelasting betaald dient te worden. Indien de inspecteur de uitgangspunten niet accepteert, zal in samenwerking met onze belastingadviseur bezwaar c.q. beroep worden aangetekend.

Belangrijk is op te merken dat de CV niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat de resultaten van de CV belast worden bij de (commanditaire) vennoten.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vorraden

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (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 grond-exploitatieberekening. 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 gecaluleerde kostprijsomzet. Het verschil tussen de gerealiseerde verkoopopbrengsten in het boekjaar en de gecaluleerde 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

Bedragen x € Projecten	Saldo per 31-12-21	31-12-20	Mutatie in 2021
Kil III			
Kosten	64.378.394	62.790.964	1.587.430
Opbrengsten	-64.120.089	-55.785.059	-8.335.030
Per saldo boekwaarde	258.305	7.005.905	-6.747.600
Winstneming	13.282.304	11.543.192	1.739.112
Subtotaal	13.540.609	18.549.097	-5.008.488
Noordoevers			
Kosten	12.924.655	12.924.655	--
Opbrengsten	-4.195.399	4.194.465	-934
Per saldo boekwaarde	-8.729.256	8.730.190	-934
Voorlopige winsreserve	-8.727.721	8.727.721	--
Subtotaal	1.535	2.469	-934
Totaal	13.542.144	18.551.566	-5.009.422

voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

TOELICHTING OP DE LIQUIDITEIT EN CONTINUÏTEIT

Herziening grondexploitaties 2021

De grondexploitatie voor het project Kil III is per 1 januari 2022 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 (2021 en 2022) 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.

In 2021 is de kredietruimte bij BNG verlaagd van € 15,6 mln. naar € 10 miljoen. Verwacht wordt dat deze kredietruimte medio 2022 kan worden beëindigd.

Liquiditeit Kil III 2022-2023

Voor 2022 staan ca. € 2,7 mln. aan kosten en ca. € 17,8 mln. aan opbrengsten gepland. Een groot deel van de kosten heeft betrekking op bouwrijp maken.

Voor 2023 staan er ca. € 1,0 mln. aan kosten en ca. € 4,7 mln. aan opbrengsten gepland. Uitgaven worden uitsluitend gedaan in lijn met de opbrengsten.

De vrije kredietruimte per begin 2022 van ca. € 9,0 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

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 2022. Deze herziene grondexploitatieberekening per sluit per 1 januari 2022 met een eindwaarde van € 18,5 mln. (per 1 januari 2021 € 19,2 miljoen). De daling wordt met name veroorzaakt doordat verkopen jaren eerder worden gerealiseerd dan een jaar geleden werd verwacht. Hierdoor worden de in de grondexploitatie van 1-1-2021 geraamde opbrengststijgingen niet gerealiseerd. Daar staat tegenover dat plankosten c.a. over een aantal jaren niet uitgegeven zullen worden. De netto contante waarde van het project is hierdoor wel gestegen van € 14,3 mln. naar € 16,5 mln.

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

Bedragen x €	Saldo per 31-12-21	31-12-20	Mutatie in 2021
Lasten geactiveerd	64.378.394	62.790.964	1.587.430
Verkopen	-61.446.848	-53.111.818	-8.335.030
Subsidies & opbrengsten	-2.673.241	-2.673.241	--
Totale balanswaarde	258.305	7.005.905	-6.747.600

In de winst- en verliesrekening zijn de lasten van onderhavig 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. Aan het begin van elk jaar wordt de verdeling van deze kosten over de projecten vastgesteld.

Toelichting rentekosten

De rentekosten vanwege de financiering door BNG Bank bedroegen in 2021 € 87.109 en zijn integraal doorberekend aan het project Dordtse Kil III.

Vorderingen en overlopende activa

Onder deze post zijn vorderingen uit hoofde van optievergoedingen opgenomen.

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.

Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

Saldo per 1-1-2021	€	9.903.473
Bij: Winstneming Dordtse Kil III 2021	€	<u>1.739.112</u>
Saldo per 31-12-2021	€	11.642.585

Resultaatbestemming

Het voordelige resultaat over 2021 is nog niet verwerkt. Voorgesteld wordt deze ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Vreemd Vermogen

ROM-D heeft in 2021 de kredietruimte bij de BNG Bank verlaagd van € 15,6 mln. naar € 10 mln. Het betreft een Krediet-en rekening-courantarrangement ten behoeve van het project Kil III. ROM-D verwacht het krediet medio 2022 niet meer benodigd is.

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 € 1

mln. met als basisrente de 1-maands Euribor vermeerderd 175 basispunten en een kasgeldlening van € 9 mln. met een Euribor gekoppelde basisrente afhankelijk van een rentevastperiode met een spread van 175 basispunten. De bereidstellingsprovisie is 0,3%.

Aan deze financiering zijn als aanvullende voorwaarden gesteld:

- Hypotheekrecht

De 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 bankhypotheek op alle thans of in de toekomst aan de ROM-D in eigendom behorende on-roerende 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. zeventhonderd-duizend euro) te vermeerderen met een opslag voor rente, boete en kosten van 50% van voornoemde hoofdsom

- Financiële voorwaarden

De ROM-D moet voldoen aan de door de bank gestelde financiële 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 opnamelimit ad € 10 mln. was per 31 december 2020 € 4,0 mln. aan kasgeldlening opgenomen. In januari 2022 is hiervan € 3,0 mln. afgelost.

Kortlopende schulden en vlottende passiva

Naast enkele kortlopende schulden bestaat deze post voor het grootste deel nog uit te betalen BTW en te betalen facturen, alsmede het saldo in rekening-courant met ROM-D Beheer NV..

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Er zijn geen niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

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

Netto omzet

De netto omzet omvat de voorlopige winst als gevolg van

verkopen en wordt becijferd door van de gerealiseerde verkoopopbrengst de toe te kennen kosten in mindering te brengen. In 2021 zijn er verkopen geweest van € 8,2 mln. (2020: € 1,1 mln.).

Overige opbrengsten

De bedrijfsopbrengsten beperken zich over 2021 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 €	2021	2020
Saldo mutatie boekwaarde projecten	-6.747.600	456.443
Voorgestelde winstneming	1.739.112	446.565
Totale balanswaarde	-5.008.488	-903.008

De bedrijfskosten

In de toelichting op de balans is de waardeverandering 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 2022 als volgt:

Voortgang verkoop	m2 uitgeefbaar	% van totaal
Totaal verkocht	348.008	75%
Totaal betaalde optie	87.782	19%
Totaal aanbidding	22.647	5%
Totaal vrij beschikbaar	6.491	1%
Totaal uitgeefbaar	464.928	100%

Inclusief reserveringen is nog ca. 11,7 ha beschikbaar voor uitgifte aan bedrijven. In de grondexploitatie is uitgegaan van fasering van de grondopbrengsten tot 2025.

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.

De grondexploitatie Dordtse Kil III kent een positief resultaat van € 18,5 mln. op eindwaarde (31-12-2025). 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 breedte 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 opbrengsten-niveau (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 best case) en de Monte Carlo-analyse (scenario-simulatie).

Voor de grondexploitatie van Dordtse Kil III is gebruik gemaakt 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 willekeurige waardes 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 in de komende jaren zullen stijgen als gevolg van het ingezette economisch herstel. Gelet op de resterende looptijd van DK3 is het aannemelijk te veronderstellen dat de kostenstijging minder sterk

zal zijn. Al met al is er gekozen voor een 'neutrale' bandbreedte.

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

Dit betreft de opbrengstenstijging met betrekking tot de gronduitgifte en is op 0% gesteld. De bandbreedte is voor de risicoanalyse is ingezet op 0% tot 1,0%, dus is sprake van een positieve bandbreedte. Onderbouwing voor deze aanname is de veronderstelling dat in de verdere contractvorming bij enkele kavels nog een indexatie van de grondprijs overeen kan worden gekomen.

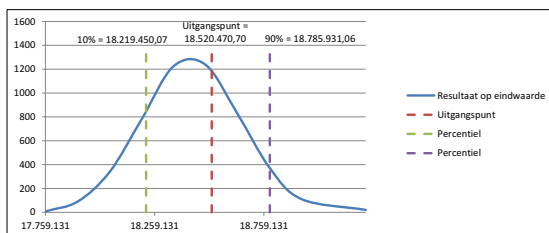
4. *Kosten bouw- en woonrijp maken; bandbreedte: -10% tot +10%*

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

5. *Kavelprijzen; bandbreedte: -2,5% tot 0%*

Bij deze actualisatie zijn de grondprijzen afgestemd op de vraagprijzen die in opties en verkoopovereenkomsten zijn vastgelegd. In de verdere contractvorming kan het echter nog zijn dat bij enkele kavels een geringe korting wordt gevraagd.

Op basis van de uitgevoerde Monte Carlo-analyse bevindt het resultaat zich (met een waarschijnlijkheid van 80%) tussen € 18,2 en € 18,8 mln. De kans dat het financiële resultaat hoger is dan de eerdergenoemde uitkomst van € 18,5 mln. is ca. 55%.



Van de gedefinieerde (algemene en specifieke) risico's hebben de afwijkingen op kavelprijzen en bouw- en woonrijp maken de grootste invloed op het resultaat.

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 2021 geen personeel in dienst.

1.4 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Dordrecht, 8 februari 2022

ROM-D Beheer NV

Gemeente Alblasterdam
Gemeente Dordrecht
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Gemeente Papendrecht
Gemeente Sliedrecht
Gemeente Zwijndrecht
Provincie Zuid-Holland
Gemeente Rotterdam (voorheen OBR)

Aldus vastgesteld in de Algemene vergadering, gehouden te Dordrecht d.d. 9 juni 2022

2. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen 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 venoot 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 venoot

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.