

JAARVERSLAG 2015

Ontwikkelings- en
Exploitatiemaatschappij Willemsoord
B.V.
te Den Helder

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1 Resultaat	1
2 Financiële positie	2

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIEVERSLAG

4

JAARREKENING

1 Balans per 31 december 2015	9
2 Winst-en-verliesrekening over 2015	11
3 Kasstroomoverzicht 2015	12
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
5 Toelichting op de balans per 31 december 2015	17
6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2015	27

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming	32
2 Verwerking van het verlies 2015	32
3 Controleverklaring	33

1 RESULTAAT

1.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2015 bedraagt negatief € 491.644, waarin begrepen incidentele kosten van het achterstallig onderhoud van de toegangsbrug en kranen. Exclusief incidentele lasten komt het resultaat uit op negatief € 186.661, tegenover negatief € 292.585 over 2014.

	2015		2014		Vershil
	€	%	€	%	€
Netto-omzet	1.208.124	100,0	1.107.920	100,0	100.204
Kostprijs van de omzet	30.000	2,5	28.859	2,6	1.141
Bruto-omzetresultaat	1.178.124	97,5	1.079.061	97,4	99.063
Overige bedrijfsopbrengsten	293.000	24,3	293.000	26,5	-
Brutomarge	1.471.124	121,8	1.372.061	123,9	99.063
Kosten					
Personeelskosten	405.774	33,6	470.907	42,5	-65.133
Afschrijvingen	134.314	11,1	132.328	11,9	1.986
Kosten terrein, infrastructuur en gebouwen	638.317	52,8	454.831	41,1	183.486
Algemene kosten exploitatie	232.722	19,4	347.937	31,5	-115.215
Incidentele kosten	304.983	25,2	-	-	304.983
	1.716.110	142,1	1.406.003	127,0	310.107
Bedrijfsresultaat	-244.986	-20,3	-33.942	-3,1	-211.044
Financiële baten en lasten	-246.658	-20,4	-258.643	-23,3	11.985
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-491.644	-40,7	-292.585	-26,4	-199.059
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-	-	-	-	-
Resultaat na belastingen	-491.644	-40,7	-292.585	-26,4	-199.059

2 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2015		31-12-2014	
	€	€	€	€
Beschikbaar op lange termijn:				
Eigen vermogen	6.661.192		8.392.894	
Voorzieningen	100.000		-	
Langlopende schulden	17.000.000		10.800.000	
		23.761.192		19.192.894
Waarvan vastgelegd op lange termijn:				
Materiële vaste activa		24.173.522		19.241.454
Vastgelegd op lange termijn, gefinancierd met middelen op korte termijn		-412.330		-48.560
Dit bedrag is als volgt aangewend:				
Vorderingen	359.887		253.926	
Liquide middelen	900.800		743.844	
		1.260.687		997.770
Af: kortlopende schulden		1.673.017		1.046.330
Werkkapitaal		-412.330		-48.560

FINANCIEEL VERSLAG

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIEVERSLAG

Pré-advies Raad van Commissarissen

Algemeen

Ter voldoening aan het bepaalde in art 20 lid 2 van de statuten van de vennootschap leggen wij hierbij het verslag van de directie en de jaarrekening 2015, zoals opgemaakt door de directie, ter vaststelling aan u voor.

Toezicht en advies

De Raad van Commissarissen heeft dit jaar zes maal vergaderd. De Raad van Commissarissen wordt door de directie structureel en ad-hoc geconsulteerd over onder andere financiële projecties, personeelsbeleid, verhuurmogelijkheden, -contracten en financiering.

De ontwikkeling van de financiële positie, resultaten, prognoses en budget zijn beoordeeld en met de directie besproken.

Wij hebben besprekingen gevoerd met de accountant ten aanzien van de administratieve organisatie en interne beheersing alsmede de jaarcijfers.

In 2015 zijn twee reguliere aandeelhoudersvergaderingen gehouden.

Jaarrekening en resultaatvoorstel

Hierbij bieden wij u de door de directie opgestelde jaarrekening over 2015 aan. Deze omvat de balans, winst- en verliesrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door Ernst & Young Accountants LLP gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Wij hebben de jaarcijfers besproken met directie en de accountant.

Wij kunnen ons met deze stukken verenigen en stellen u voor:

1. De jaarrekening 2015 overeenkomstig vast te stellen.
2. Het resultaatvoorstel te volgen zoals opgenomen op pagina 32 van de jaarrekening.

Decharge

Tevens stellen wij voor dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aan de directie decharge verleent voor het gevoerde beleid en aan de Raad van Commissarissen voor het toezicht daarop.

Den Helder, 18 mei 2016

W. Hoekzema (voorzitter)

A.P. Koopman RA

M.E. Smit

Directieverslag

Algemeen

Conform het werkplan dat is opgesteld in december 2012 moet 2015 het laatste jaar zijn dat er een tekort is in de exploitatie, dit bij normale omstandigheden. Het voorziene tekort over 2015 is alsnog hoger uitgevallen dan destijds begroot. Onder punt 1.8 gaan we daar nader op in. Ook in 2015 zijn er weer nieuwe bedrijven gevestigd op Willemsoord en is daarmee het aantal verhuurde m² toegenomen.

Met de verhuur van het theater over een heel jaar in 2016 komt de kentering en is er voldoende m² verhuurd om met de huidige uitgaven break-even te kunnen spelen. In hoeverre de komende jaren van een plus gesproken kan gaan worden zal afhangen van verdere verhuur van de laatste beschikbare vierkante meters en mogelijke nieuwbouw waaronder de mogelijke komst van het horecaplein op Willemsoord.

Exploitatie

Zoals gesteld neemt de verhuur toe en zijn we op het punt gekomen dat de resterende te verhuren vierkante meters strategisch moeten worden weggezet. Immers, we wensen van Willemsoord een bloeiend stadsdeel te maken en daar passen nu alleen nog trekkers van formaat bij. Willemsoord dient een stevige trekker te worden voor mensen om Den Helder te bezoeken en langer te blijven. Met de invulling van gebouw 60A (restaurant in mei 2016), de komst van een restaurant in gebouw 51 en 60D en een ijssalon in gebouw 50 (april 2016) is er meer onderscheidende horeca gekomen. De verwachting is dat in 2016 meer mensen Willemsoord weten te vinden voor een dag- en avondbesteding.

Op 31 december 2015 is de leegstand teruggebracht tot circa 5200 m². Dit betreft voornamelijk de gebouwen 66 en 72. Voor gebouw 72 is een plan opgesteld om hier een hotel te gaan vestigen. In 2016 zal worden gezocht naar een investeerder. Gebouw 66 wordt vooralsnog ingezet om evenementen te faciliteren waaronder de Halve van Den Helder, Pasar Malam, Historisch Weekend, Clipperrace etc. Alhoewel de exploitatie steeds beter gaat, wordt ook 2015, zoals vooraf voorspeld, negatief afgesloten. Het saneringsplan is nagenoeg achter de rug, zodat de beoogde zwarte cijfers vanaf 2016 haalbaar zijn, mits er geen bijzondere omstandigheden optreden. Het jaar 2015 wordt afgesloten met een tekort van € 491.664.

Dit bedrag is als volgt tot stand gekomen:

	€
- Negatieve exploitatie	186.661
Incidentele lasten:	
- Kosten brug over Westgracht	177.483
- Voorziening voor achterstallig onderhoud kranen	100.000
- Uitkoop Kaap Helder	27.500
	<hr/>
Totaal	<u>491.664</u>

Theater

Met de opening van het theater op 16 oktober 2015 is een grote wens in vervulling gegaan. Met de komst van het theater heeft Willemsoord een trekker van formaat die een opmaat moet zijn om ook andere initiatieven naar Willemsoord toe te halen, waarmee het inderdaad een bloeiend stadsdeel kan worden. Momenteel wordt er ook gesproken over de mogelijkheid van een hotel, het inrichten van een horecaplein en het aantrekken van een "trekker" in gebouw 39.

Deze plannen zullen in de komende tijd verder moeten worden uitgewerkt. Om een en ander in de juiste context te doen is door de directeur op verzoek van de RvC een visie opgesteld.

Deze wordt daarna met de AVA gedeeld.

Energie

De reeds aangekondigde plannen om de WKO-installatie van gebouw 51 te optimaliseren zodoende het rendement te verhogen en de installatie van een nieuwe WKO in gebouw 63 ten behoeve van het theater zijn in 2015 uitgevoerd. Hiermee wordt beoogd om de energiekosten voor deze gebouwen in de hand te kunnen houden en te verlagen. Daarnaast zijn in 2015 nieuwe contracten aangegaan met energieleveranciers waarbij goedkoper energie is ingekocht. Dit zal een positief effect hebben op de energiekosten.

In samenwerking met de Koninklijke Marine en de Port of Den Helder heeft Willemsoord BV een opdracht verstrekt aan Grontmij om in beeld te brengen hoeveel energie er door partijen wordt gebruikt, waar het vandaan wordt gehaald en of er ideeën te bedenken zijn die dit energieverbruik duurzaam en goedkoper kan maken. Dit rapport is opgeleverd en heeft er toe geleid dat Defensie Den Haag (grootste gebruiker) nu verder gaat met het onderzoek en momenteel de regie heeft bij dit vraagstuk. De andere partijen blijven aangesloten en wachten het volgende rapport af, om daarna samen te bezien hoe we aan de nieuwe plannen invulling kunnen gaan geven.

Maatschappelijk Ondernemen

Door Willemsoord BV wordt al jaren aan maatschappelijke en culturele organisaties die op Willemsoord huren lagere huurtarieven in rekening gebracht. Het verschil tussen de betaalde huur en de feitelijke marktconforme huur wordt via de bijdrage maatschappelijk ondernemen door de gemeente vergoed aan Willemsoord BV. In het rapport van de onderzoekscommissie wordt dit punt nader besproken en voorgesteld om dit alsnog te corrigeren. Ook het nieuwe College is die mening toegedaan, zodat we verwachten dat in de loop van 2016 hier voorstellen voor zullen komen. Daarmee zal uiteindelijk de post maatschappelijk ondernemen bij Willemsoord BV nagenoeg komen te vervallen. Het betrof in 2015 een bedrag van € 293.000,-.

Organisatie

Door de gemeente Den Helder is destijds bij de instelling van de BV nadrukkelijk gesteld dat het een BV op afstand diende te worden. Dit om politieke inmenging met de exploitatie te voorkomen.

Voor het onderhoud en beheer van de gebouwen en soms ook specifieke vraagstukken is Grontmij ingehuurd. Eind 2015 is dit samenwerkingsverband geëvalueerd en hebben we geconcludeerd dat we op de goede weg zijn maar nog niet op het service niveau zitten dat we samen nastreven. Hier zal de komende tijd aan worden gewerkt. Het contract is met 1 jaar verlengd.

Willemsoord had in 2015 7 personen in loondienst, zijnde 4,9 fte. Met de Raad van Commissarissen is in 2015 zes maal vergaderd en zijn de lopende exploitatie, ontwikkeling en stukken voor de AVA besproken. De Raad van Commissarissen heeft ook opgetreden als adviserend orgaan richting directeur-bestuurder.

Financiële bedrijfsvoering

Willemsoord BV kijkt nog altijd tegen een forse lening aan die in de loop der jaren is opgebouwd en waarover jaarlijks rente en aflossing betaald moet worden. Dit zet druk op de exploitatie. Hierover is in 2014 een rapport uitgekomen van de Gemeenteraad. De aanbevelingen uit dat rapport en de aangenomen amendementen zijn in het voorjaar van 2015 nader besproken. Met de wisseling van het College in 2015 is dit niet geheel uit de verf gekomen, waarna het nieuwe college uit de mogelijke scenario's de meest goedkope heeft gekozen. Deze houdt in dat alleen de tekorten over de jaren 2013-2015 worden vergoed. Kosten uit het verleden die feitelijk oneigenlijk zijn voor Willemsoord worden niet vergoed. Willemsoord BV is van mening dat er feitelijk nog een aanvulling zou moeten komen.

Diversen

De werkzaamheden aan de Boerenverdriet keersluis zijn uitgelopen vanwege de zoektocht naar niet gesprongen explosieven (NGE's). Door de vele bijeenkomsten en in tegenspraak zijnde rapporten van deskundigen heeft het langer geduurd dan gepland. Eind eerste kwartaal 2016 is er een oplossing gekomen en kunnen de werkzaamheden weer worden opgepakt. Naar verwachting wordt het project in 2017 afgerond. De werkzaamheden rondom de NGE's hebben de kosten drastisch doen stijgen. Hierover is met de gemeente overlegd en wordt er gebruik gemaakt van een ministeriële regeling die 70% van die kosten teruggeeft. De overige 30% moet uit het project zelf komen.

De tegenvallende bijdragen vanuit de BRIM (Rijksgelden voor onderhoud Rijksmonumenten) heeft er toe geleid dat we afscheid hebben genomen van het bureau dat ons daarbij heeft ondersteund. In BOEI hebben we een nieuwe partner gevonden. Met BOEI zijn nieuwe afspraken gemaakt om deze BRIM gelden daadwerkelijk op een hoger plan te krijgen. In april 2016 zullen de nieuwe aanvragen worden ingediend voor de komende jaren.

Willemsoord BV communiceert met de huurders via het uitgeven van nieuwsbrieven en het regelmatig organiseren van netwerk bijeenkomsten op het terrein bij wisselende bedrijven. Jaarlijks organiseert de Grontmij een huurdersbijeenkomst.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Willemsoord BV heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een moeilijke verhuurmarkt en daarnaast met grote kosten van achterstallig onderhoud.

In de afgelopen jaren heeft Willemsoord bv de bezetting en bedrijfsvoering aangepast aan de marktomstandigheden. Een deel van de werkzaamheden zijn uitbesteed en het werknemersbestand is ingekrompen. Tevens is veel aandacht besteed aan beperking van de kosten. Daarnaast is de optimalisatie van de verhuuropbrengsten een voornaam aandachtspunt geweest.

Momenteel is Willemsoord BV zover dat er in 2016 bij bestaand beleid en bezetting budgetneutraal kan worden geopereerd. Zonder grote wijzigingen zal Willemsoord over 2016 een positief resultaat laten zien. Belangrijk is de strategie over de invulling van de rest van het terrein, waardoor een buffer gebouwd kan gaan worden. De nog leeg staande gebouwen moeten aan "trekkers" worden verhuurd die marktconforme huren zullen gaan betalen. Dat geldt ook voor nieuw te bouwen voorzieningen waarbij aan functies gedacht moet worden in de richting van Leisure.

In de afgelopen jaren zijn de werkzaamheden van absoluut noodzakelijk achterstallig onderhoud verricht. Daarnaast blijven de kosten van planmatig onderhoud in de toekomst hoog gezien de ouderdom en monumentale waarde van het onroerend goed.

In het kader van de wet op de vennootschapsbelasting en de toekomstige belastingplicht voor de vennootschapsbelasting, is samen met de gemeente voorgesorteerd op de te nemen stappen en wordt overleg gevoerd met de fiscus.

De onderneming Willemsoord BV onderkent tevens een aantal specifieke risico's die nader dienen te worden toegelicht.

- Operationele activiteiten (Boerenverdrietkeersluis)
- Financiële positie (Rente-, krediet- en liquiditeit risico)

Operationele activiteiten (Boerenverdrietkeersluis)

De kosten aan de Boerenverdrietkeersluis zijn onverwacht hoger en hebben te maken met de nieuwe wet op Niet gesprongen explosieven (NGE's) . Door de verandering in de wet zijn alle oude onderzoeken ongeldig verklaard en is alles opnieuw in beeld gebracht en onderzocht.

Dat heeft veel tijd gekost en zijn ook de in door de aannemer ingebrachte offerte opgenomen werkzaamheden, gedeeltelijk aangepast. Dit maakt het werk aan de sluis beduidend duurder. Bij het ministerie van Binnenlandse zaken is een regeling van kracht die de gemeenten de kans biedt om deze kosten tot 70% terug te verkrijgen, na controle door accountant en gemeenteraadsbesluit. Dit zal in de 2^e helft van 2016 moeten plaatsvinden. Tot die tijd is het Willemsoord die die kosten moet voorschieten. De andere 30% moet in het werk zelf gevonden worden.

Financiële positie (Rente-, krediet- en liquiditeitsrisico)

Door de negatieve resultaten en cashflow in 2015 en de hoge, onverwachte kosten aan de Boerenverdrietkeersluis zijn de liquide buffers aangetast en de liquiditeitspositie in 2016 zeer krap.

Aan de gemeente Den Helder zal gevraagd worden om de bedragen die zij jaarlijks aan Willemsoord betaalt, eerder over te maken zodat er geen voorzieningen bij banken hoeven te worden getroffen. Het betreft hier het maatschappelijk ondernemen, bijdrage schoonhouden terrein en de compensatie van het negatieve resultaat 2015.

De financiering van de onderneming is voornamelijk ondergebracht bij de BNG. In overleg met de gemeente wordt beoordeeld wat de beste toekomstige financieringsconstructie is. Hierbij is van belang dat de rente- en kredietrisico's zijn afgestemd op het risicoprofiel van de onderneming en het beleid van de Gemeente Den Helder aangezien Willemsoord BV een 100% deelneming is van de gemeente.

Het renterisico van de lening bij de Rabobank is middels een renteswap ingedekt. De marktwaarde van de swap is niet in de jaarrekening tot uitdrukking gebracht, omdat er sprake is van een effectieve hedge en de intentie bestaat de swap tot het einde van de looptijd aan te houden.

Den Helder, 18 mei 2016

J.L.V.E. Broekmeulen

JAARREKENING

Balans per 31 december 2015

Winst-en-verliesrekening over 2015

Kasstroomoverzicht 2015

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2015

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2015

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015
 (voor resultaatbestemming)

	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa (1)				
Vastgoedbeleggingen	20.904.500		15.041.930	
Onroerende zaken in ontwikkeling	1.001.440		1.849.973	
Onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening	2.156.776		2.188.407	
Overige bedrijfsmiddelen	110.806		161.144	
		24.173.522		19.241.454
Vlottende activa				
Vorderingen (2)				
Handelsdebiteuren	280.472		228.222	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	51.159		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	28.256		25.704	
		359.887		253.926
Liquide middelen (3)		900.800		743.844
		25.434.209		20.239.224

		<u>31 december 2015</u>		<u>31 december 2014</u>	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(4)				
Geplaatst kapitaal		20.000		20.000	
Herwaarderingsreserve		6.909.794		8.991.296	
Overige reserves		223.042		-325.817	
Onverdeeld resultaat		<u>-491.644</u>		<u>-292.585</u>	
			6.661.192		8.392.894
Voorzieningen	(5)				
Overige voorzieningen			100.000		-
Langlopende schulden	(6)				
Hypothecaire leningen		16.400.000		10.000.000	
Schulden aan participanten		<u>600.000</u>		<u>800.000</u>	
			17.000.000		10.800.000
Kortlopende schulden	(7)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		400.000		400.000	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		337.900		44.332	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		41.859		77.428	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>893.258</u>		<u>524.570</u>	
			1.673.017		1.046.330
			<u><u>25.434.209</u></u>		<u><u>20.239.224</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015

		2015		2014	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(8,9)	1.208.124		1.107.920	
Kostprijs van de omzet	(10)	30.000		28.859	
Bruto-omzetresultaat			1.178.124		1.079.061
Overige bedrijfsopbrengsten	(11)		293.000		293.000
Brutomarge			1.471.124		1.372.061
Kosten					
Personeelskosten	(12)	405.774		470.907	
Afschrijvingen	(13)	134.314		132.328	
Kosten terrein, infrastructuur en gebouwen	(14)	638.317		454.831	
Algemene kosten exploitatie	(15)	232.722		347.937	
Incidentele kosten	(16)	304.983		-	
			1.716.110		1.406.003
Bedrijfsresultaat			-244.986		-33.942
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(17)	2.836		-	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(18)	-249.494		-258.643	
Financiële baten en lasten			-246.658		-258.643
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			-491.644		-292.585
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			-		-
Resultaat na belastingen			-491.644		-292.585

3 KASSTROOMOVERZICHT 2015

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2015		2014	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	-244.986		-33.942	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	134.314		132.328	
Mutatie voorzieningen	100.000		-	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	-105.961		35.134	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief schulden aan kredietinstellingen)	626.687		-59.652	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		510.054		73.868
Rentelasten		-246.658		-258.643
Kasstroom uit operationele activiteiten		263.396		-184.775
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Uitgevoerd achterstallig onderhoud materiële vaste activa	-219.624		-315.885	
Investerings in materiële vaste activa	-6.928.260		-318.181	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-7.147.884		-634.066
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Storting compensatie verliezen voorgaande jaren aandeelhouder	841.444		-	
Opgenomen schulden aan kredietinstellingen	6.600.000		-	
Mutatie schulden aan participanten	-200.000		-200.000	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-200.000		-200.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		7.041.444		-400.000
		156.956		-1.218.841
Samenstelling geldmiddelen				
	2015		2014	
	€	€	€	€
Liquide middelen per 1 januari		743.844		1.962.685
Mutatie liquide middelen		156.956		-1.218.841
Geldmiddelen per 31 december		900.800		743.844

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Activiteiten

De activiteiten van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V., statutair gevestigd te Den Helder, bestaan voornamelijk uit de (her)ontwikkeling en exploitatie van gronden, gebouwen en registergoederen te Den Helder, waaronder de oude rijkswerf Willemsoord.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Continuïteit

De vennootschap heeft over het afgelopen boekjaar haar exploitatie afgesloten met een verlies. Hetzelfde geldt voor voorgaande jaren. Ondanks deze verliezen is het voortbestaan van de vennootschap (op lange termijn) niet onzeker. Een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening is mogelijk vanwege de volgende omstandigheden:

- De Gemeente Den Helder heeft zich garant verklaard voor de financieringsfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten;
- Voor komende jaren worden positieve exploitatieresultaten begroot.

De genoemde omstandigheden en vooruitzichten rechtvaardigt naar de mening van de directie van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. toepassing van de grondslagen en regels waardering van de vennootschap op basis van continuïteit.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie en de voorzieningen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa welke zijn geactiveerd in het kader van het gesubsidieerde Project Oude Rijkswerf Willemsoord zijn na afronding van het project onderverdeeld in een aantal categorieën:

- 1 Vastgoedbeleggingen: dit betreft gebouwen die worden verhuurd;
- 2 Onroerende zaken in ontwikkeling: dit betreft gebouwen of terreinen welke nog verder ontwikkeld moeten worden;
- 3 Onroerende zaken welke niet direct worden verhuurd, maar wel dienstbaar zijn aan de bedrijfsuitoefening van Willemsoord.

Vastgoedbeleggingen (ad. 1) worden gewaardeerd tegen de actuele waarde op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze vastgoedbeleggingen worden driejaarlijks getaxeerd, met uitzondering van bijzondere en of gewijzigde omstandigheden of staat van de onroerende zaken.

Onroerende zaken in ontwikkeling (ad. 2) worden gewaardeerd tegen historische kosten. Na de ontwikkelingsfase is de vervolgwaaarding afhankelijk van het type onroerende zaak.

Onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening (ad. 3) en overige materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Het recht van erfpacht op opstallen en werken, met uitzondering van gebouw 51, zal niet worden gevestigd. Het juridisch eigendom van de opstallen en werken zit bij de Gemeente Den Helder.

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 zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige voorzieningen

Voorziening achterstallig onderhoud kranen

Een voorziening is gevormd voor achterstallig onderhoud van de op het terrein aanwezige kranen (onderdeel van de onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening). Dotaties aan deze voorziening vinden plaats ten laste van de resultatenrekening.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Financiële instrumenten

De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Voor een financiering is een transactie in derivaten, in het bijzonder renteswaps, aangegaan om het renterisico af te dekken dat ontstaat uit de operationele en financieringsactiviteiten. Het beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten. Het aangaan van derivaten vindt slechts plaats op het niveau van een separate financiering en niet op het niveau van de totale lopende financieringen. Het voornoemde derivaat wordt verwerkt volgens de kostprijs-hedge-accounting methode indien aan de voorwaarden daartoe wordt voldaan. De reële waarde van het derivaat is opgenomen onder de toelichting op de langlopende schulden.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Exploitatiesubsidies

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen/waarin de opbrengsten zijn gederfd/waarin het exploitatietekort zich heeft voorgedaan.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Belastingen

De vennootschap is tot eind 2015 vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Hiertoe wordt een beroep gedaan op artikel 2 lid 7 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Per 1 januari 2016 is de vennootschap belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Per deze datum dient een fiscale openingsbalans te worden opgesteld waarin de fiscale waardering van materiële vaste activa en verliezen voorgaande jaren worden vastgesteld.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, de kortlopende schulden aan kredietinstellingen en de vlottende effecten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

Activa

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Materiële vaste activa (bruto waardering)	24.246.022	19.837.324
Aanpassing voor achterstallig onderhoud	-72.500	-595.870
Materiële vaste activa (netto waardering)	24.173.522	19.241.454

Materiële vaste activa (bruto waardering)

	Vastgoed Beleggingen	Onroerende zaken in Ontwikkeling	Onroerende Zaken dienstbaar aan de bedrijfs- Uitoefening	Overige bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2015	15.637.800	1.849.973	2.188.407	161.144	19.837.324
Investeringsen	6.919.448	-43.533	45.869	6.476	6.928.260
Afschrijvingen	-	-	-77.500	-56.814	-134.314
Herclassificaties	805.000	-805.000	-	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-2.385.248	-	-	-	-2.385.248
Boekwaarde per 31 december 2015	20.977.000	1.001.440	2.156.776	110.806	24.246.022
Aanschafwaarde cumulatief	20.977.000	1.001.440	2.559.070	954.984	25.492.494
Cumulatieve afschrijvingen	-	-	-402.294	-844.178	-1.246.472
Boekwaarde 31 december 2015	20.977.500	1.001.440	2.156.776	110.806	24.246.022
Waarvan herwaardering	6.909.794	-	-	-	6.909.794

Afschrijvingspercentages

Vastgoedbeleggingen	0
Onroerende zaken in ontwikkeling	0
Onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening	2,5
Overige bedrijfsmiddelen	10-20

Vastgoed beleggingen:

Dit betreft gebouwen en terreinen die aan derden worden verhuurd. Deze vastgoedbeleggingen worden driejaarlijks (laatste jaar 2012) getaxeerd, gebaseerd op een marktconforme huur. In verband met de 3 jaarlijkse cyclus zijn alle gebouwen, infrastructuur en terreinen eind 2015 getaxeerd. Bij de toetsing van deze marktconforme huur ten opzichte van de werkelijk ontvangen huur wordt rekening gehouden met de gemeentelijke compensatie vanwege het maatschappelijke ondernemerschap.

De marktwaarde op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode wordt berekend met behulp van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De markt(huur)waarde wordt bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is onder meer gebaseerd op marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enzovoort), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden).

De kapitalisatiefactor (BAR of NAR) is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is mede gebaseerd op dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Verder zijn vooral van belang de rendementen op alternatieve beleggingsmogelijkheden, risico en toekomstige waardeontwikkelingen. De NAR gebruikt voor de getaxeerde objecten bevindt zich tussen de 8,3 – 11, met uitzondering van de objecten gebruikt voor het theater, waar vanwege het langdurige huurcontract (40 jaar) een NAR is gehanteerd van 6,5.

De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Jaarlijkse evaluatie van deze taxatiewaarde vindt plaats om vast te stellen of sprake is van omstandigheden die mutaties in de waarde indiceren.

Per eind 2015 is het grootste deel van het achterstallig onderhoud uitgevoerd. Bij de bepaling van de taxatiewaarde wordt per eind 2015 rekening gehouden met het planmatig structureel onderhoud ten behoeve van de instandhouding van het Vastgoed, omdat financiering van dit onderhoud is gerealiseerd. Op korte termijn leidt dit tot een lagere waardering van het Vastgoed, doch op lange termijn tot instandhouding van deze waarde.

	2015	2014
	€	€
<u>Aanpassing voor achterstallig onderhoud</u>		
Boekwaarde per 1 januari	-595.870	-911.755
Toevoeging boekjaar	-	-
Besteding boekjaar	219.624	315.885
Vrijval ten gunste van herwaarderingsreserves	303.746	-
	-72.500	-595.870
Boekwaarde per 31 december	-72.500	-595.870

Onroerend goed in ontwikkeling:

Dit betreft gebouwen of terreinen welke nog verder ontwikkeld moeten worden, aldus onroerend goed in ontwikkeling.

Onroerend goed dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening:

Dit betreft gebouwen of terreinen die niet direct worden verhuurd, maar wel dienstbaar zijn aan de bedrijfsuitoefening van Willemsoord.

Recht van erfpacht

Voortvloeiende uit de "Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijkswerf Willemsoord" vestigt de Gemeente Den Helder het recht van erfpacht op opstallen en werken, evenals een oppervlakte water. De notariële akte is, met uitzondering van gebouw 51, nog niet verleden.

VLOTTENDE ACTIVA

2. Vorderingen

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<u>Handelsdebiteuren</u>		
Debiteuren	353.472	284.222
Voorziening dubieuze debiteuren	-73.000	-56.000
	280.472	228.222
 <u>Overige belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Omzetbelasting	51.159	-
 <u>Overige vorderingen en overlopende activa</u>		
<u>Overige vorderingen</u>		
Rekening-courant Grontmij	-	13.198
 Willemsoord B.V. heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Grontmij voor het beheer en onderhoud van de panden op Willemsoord. Werkzaamheden door de Grontmij worden gefinancierd op voorschotbasis met verrekening van de daadwerkelijk gemaakte en goedgekeurde kosten.		
<u>Overlopende activa</u>		
Nog te factureren omzet	14.023	-
Rente	715	-
Vooruitbetaalde bedragen	6.144	-
Overige vorderingen	7.374	12.506
	28.256	12.506

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
3. Liquide middelen		
Rabobank	805.272	710.097
Bank Nederlandse Gemeenten	71.500	30.350
Kas	24.028	3.397
	900.800	743.844

Per balansdatum heeft men geen beschikking meer over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Rabobank.

Passiva

4. Eigen vermogen

Geplaatst kapitaal

Geplaatst en volgestort zijn 2.000 gewone aandelen nominaal € 10,00	20.000	20.000
---	--------	--------

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000.

	2015	2014
	€	€

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	8.991.296	9.856.416
Onttrekking	-2.081.502	-865.120
Stand per 31 december	6.909.794	8.991.296

Overige reserves

Stand per 1 januari	-325.817	223.042
Resultaatbestemming boekjaar	-292.585	-548.859
Storting compensatie verliezen voorgaande jaren aandeelhouder	841.444	-
Stand per 31 december	223.042	-325.817

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	-292.585	-548.859
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	292.585	548.859
Onverdeeld resultaat boekjaar	-491.644	-292.585
Stand per 31 december	-491.644	-292.585

5. Voorzieningen

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening achterstallig onderhoud kranen	100.000	-
	100.000	-
	2015	2014
	€	€
<i>Voorziening achterstallig onderhoud kranen</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	100.000	-
Stand per 31 december	100.000	-

6. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Hypothecaire leningen		
Hypothecaire lening o/g Rabobank	2.400.000	2.600.000
Investeringskrediet Bank Nederlandse Gemeenten	14.000.000	7.400.000
	16.400.000	10.000.000

	2015	2014
	€	€
<i>Hypothecaire lening o/g Rabobank</i>		
Stand per 1 januari	2.800.000	3.000.000
Aflossing	-200.000	-200.000
Stand per 31 december	2.600.000	2.800.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-200.000	-200.000
Langlopend deel per 31 december	2.400.000	2.600.000

Deze hypothecaire lening ad € 4.000.000 is verstrekt ter financiering van investeringen in onroerende zaken. Aflossing vindt plaats over een periode van 20 jaar. Het rentepercentage is variabel per kwartaal en gebaseerd op het 3-maands-euribor-rentetarief verhoogd met een debiteurenopslag.

Ter zake van het renterisico van deze lening is een renteswap afgesloten. Op grond van het contract ontvangt de vennootschap over het nominale bedrag van € 2.600.000 de marktrente gelijk aan 3-maands Euribor en betaalt de vennootschap de vaste rente van 4,65% over dit nominale bedrag. Het renteswap contract is ingegaan op 30 oktober 2007 en heeft een looptijd van 10 jaar tot 2 januari 2018.

Per 31 december 2015 heeft de swap een negatieve waarde van € 271.706. Doordat de onderneming voornemens is de renteswap gedurende de looptijd aan te houden, is deze negatieve waarde niet in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het limiet van de negatieve waarde is € 847.000.

De aflossing per kwartaal bedraagt € 50.000. Het aantal resterende kwartaaltermijnen bedraagt 52. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 1.600.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

Ter zake van deze hypothecaire geldlening evenals een rekening-courantkrediet zijn als zekerheid gegeven:

- 1e rang op recht van erfpacht op bedrijfspand, nader bekend als gebouw 51 Willemsoord te Den Helder (sectie D 5843) van totaal € 5.000.000;
- Verpanding van de huurpenningen van het gebouw 51 te Den Helder.

Investeringskrediet Bank Nederlandse Gemeenten

Stand per 1 januari	7.400.000	7.400.000
Opgenomen gelden	6.600.000	-
Langlopend deel per 31 december	14.000.000	7.400.000

De hypothecaire lening ad € 14.000.000 is verstrekt ter financiering van investeringen in onroerende zaken. De hypothecaire lening is in 2015 opgelopen door een bijdrage van € 6.000.000 voor de realisatie van het theater, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Willemsoord B.V. heeft het bedrag opgenomen op de dag van ingang van de huurovereenkomst tussen Willemsoord B.V. en het theater. Het rentepercentage is variabel per kwartaal en gebaseerd op het 1-maands-euribor-tarief verhoogd met een debiteurenopslag. Ter zake van de aflossingen zijn nog geen nadere voorwaarden gesteld. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 14.000.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

Als zekerheid voor deze lening heeft de gemeente Den Helder een borgstelling ten bedrage van € 15.000.000, vermeerderd met rente, boeten en kosten afgegeven.

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Schulden aan participanten		
Lening o/g Gemeente Den Helder	600.000	800.000
	2015	2014
	€	€
<i>Lening o/g Gemeente Den Helder</i>		
Stand per 1 januari	1.000.000	1.200.000
Aflossing	-200.000	-200.000
Stand per 31 december	800.000	1.000.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-200.000	-200.000
Langlopend deel per 31 december	600.000	800.000

Deze lening is verstrekt ter financiering van de investeringen in de onroerende zaken. Het rentepercentage bedraagt 4,17% verhoogd met een risico-opslag van 0,125% vast tot en met 2019.
 De jaarlijkse aflossing bedraagt € 200.000. Het aantal resterende jaartermijnen bedraagt 4.
 Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € - een looptijd langer dan vijf jaar.

7. Kortlopende schulden

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	200.000	200.000
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	200.000	200.000
	400.000	400.000
 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	337.900	44.332
 Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-	7.998
Loonheffing	20.681	20.920
Pensioenen	1.929	-
BTW Compensatie Fonds	19.249	48.510
	41.859	77.428
 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	54.726	-
Overlopende passiva	838.532	524.570
	893.258	524.570
 <u>Overige schulden</u>		
Rekening-courant Grontmij	54.726	-

Willemsoord B.V. heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Grontmij voor het beheer en onderhoud van de panden op Willemsoord. Werkzaamheden door de Grontmij worden gefinancierd op voorschotbasis met verrekening van de daadwerkelijk gemaakte en goedgekeurde kosten.

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<u>Overlopende passiva</u>		
Vakantiegeld	11.003	11.242
Accountantskosten en administratieve ondersteuning	30.459	21.639
Rente- en bankkosten	58.445	119.022
Nettoloon	-	3.808
Ontvangen waarborgsommen huur	19.387	8.919
Investeringsverplichting	31.780	-
Vooruitgefactureerde huur	133.037	77.564
Huisvestingskosten	10.117	11.955
Te betalen kosten toezicht en beheer	599	1.079
Te betalen algemene kosten	10.897	1.891
Te betalen overige kosten	-	70
Te betalen onderhoudskosten	36.128	-
Vooruitontvangen huur	56.850	78.300
Nog te verrekenen afrekeningen energiekosten	9.260	-
Te betalen taxatiekosten	16.950	-
Teveel ontvangen bijdrage Gemeente Den Helder	33.141	-
Bijdrage Waddenfonds/Provincie NH ivm restauratie Boerenverdriet	380.479	144.081
Bijdrage Zeestad ivm realisatie schouwburg	-	45.000
	<u>838.532</u>	<u>524.570</u>

De bijdragen van het Waddenfonds en de Provincie Noord-Holland betreffen de reeds ontvangen voorschotten van de subsidiegelden beschikbaargesteld door het Waddenfonds en de Provincie Noord-Holland waar tegenover nog geen uitgaven voor de restauratie van de Boerenverdrietsluis staan.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Omzetbelasting

De vennootschap heeft de op de investeringen in het project drukkende omzetbelasting (BTW) teruggeclaimd, voorzover zij BTW-plichtige prestaties zou verrichten. Hierop is een herzieningsperiode van 10 jaar van toepassing, gerekend vanaf het jaar van investering. Indien binnen deze periode een bestemmingswijziging zal plaatsvinden wat tot gevolg heeft dat er geen BTW-plichtige prestaties worden verricht, dan dient de vennootschap rekening te houden met een terugbetalingsplicht van de omzetbelasting voor de resterende periode van de eerstgenoemde 10 jaars termijn.

Milieuverontreiniging

Bij het voormalige gebruik door Defensie van het terrein Willemsoord is een omvangrijke droge bodem en waterbodemverontreiniging veroorzaakt. Defensie heeft in het verleden (ten behoeve van de eigendomsoverdracht) bij de waterbodem de verontreinigings situatie in kaart gebracht, een saneringsvisie opgesteld, onvoorziene omstandigheden als vangnetbepalingen in de eigendomsakte opgenomen en de geraamde saneringskosten aan de gemeente betaald, welke deze vervolgens aan Willemsoord heeft door eigendomsverantwoordelijkheden, maar is vanuit historisch perspectief namens de Gemeente Den Helder belast met de uitvoering van de sanering op de locatie Willemsoord. Tijdens de uitvoering van de waterbodemsanering is naast bekende verontreinigingen ook asbest in hoge concentraties aangetroffen. De sanering van deze asbest concentraties is in 2012 uitgevoerd door de gemeente Den Helder. Met betrekking tot de droge bodemsanering geldt dat bij mogelijke verkoop van niet-historische panden (gebouw 39, 41 en 72) er een mogelijkheid bestaat dat de verontreinigde grond onder deze gebouwen gesaneerd moet worden wanneer er aanpassingen aan de gebouwen wordt gedaan.

Financiële instrumenten

Algemeen

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de financiële derivaten van de groep en de hiermee verbonden risico's toegelicht.

Renterisico

Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015

8. Netto-omzet

De netto-omzet is in 2015 ten opzichte van 2014 met 9,0% gestegen.

	2015	2014
	€	€
9. Netto-omzet		
Gebouw 34	657	158
Gebouw 28	9.834	9.152
Gebouw 29	89.676	79.300
Gebouw 30	45.843	47.837
Gebouw 39	72.107	69.622
Gebouw 41	17.220	26.244
Gebouw 43	4.856	4.589
Gebouw 47	8.573	2.705
Gebouw 50	6.093	9.710
Gebouw 51	239.735	283.333
Gebouw 52	149.727	138.759
Gebouw 56	9.568	10.303
	653.889	681.712
Gebouw 60A	12.129	12.015
Gebouw 60B	32.713	29.038
Gebouw 60C	32.000	13.333
Gebouw 60G	53.937	53.653
Gebouw 62	27.678	27.436
Gebouw 63A	-	774
Gebouw 66	23.639	35.669
Gebouw 72	17.387	16.380
Gebouw 73	34.573	22.208
Verhuur Medemblikkerloods	11.434	11.420
Verhuur theater (60DEF63)	211.500	75.000
	456.990	296.926
Verhuuropbrengsten terrein/evenementen	9.053	18.388
Exploitatie jachthaven/camperplaatsen	12.212	37.827
Exploitatie Dok2	19.265	10.126
Overige incidentele opbrengsten	56.715	62.941
	1.208.124	1.107.920
10. Kostprijs van de omzet		
Kosten bediening Zeedoksluis	30.000	28.859
	30.000	28.859
11. Overige bedrijfsopbrengsten		
Bijdrage Gemeente Den Helder inzake maatschappelijk ondernemen	293.000	293.000
	293.000	293.000

	2015	2014
	€	€
12. Personeelskosten		
Lonen en salarissen	181.506	232.605
Sociale lasten	40.236	45.351
Pensioenlasten	16.357	12.390
Overige personeelskosten	167.675	180.561
	405.774	470.907
<u>Lonen en salarissen</u>		
Bruto lonen	193.005	241.955
Ontvangen subsidies	-9.350	-9.350
Doorbelasting loonkosten parkmanagement	-2.149	-
	181.506	232.605
<u>Sociale lasten</u>		
Premies sociale verzekeringswetten	40.236	45.351
<u>Pensioenlasten</u>		
Pensioenlasten	16.357	12.390
<u>Overige personeelskosten</u>		
Receptie/telefonie inhuur VVV	30.045	29.884
Reiskostenvergoedingen	3.490	4.503
Opleidingskosten	1.825	1.734
Salariskosten directie en management	102.315	114.440
Vergoeding Raad van Commissarissen	30.000	30.000
	167.675	180.561

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2015 gemiddeld 4,9 personeelsleden werkzaam, berekend op fulltime basis (2014: 5,1).

13. Afschrijvingen

Afschrijvingen materiële vaste activa

Onroerende zaken in ontwikkeling	-	17.500
Onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening	77.500	60.000
Overige bedrijfsmiddelen	56.814	54.828
	134.314	132.328

Overige bedrijfskosten

	2015	2014
	€	€
14. <u>Kosten terrein, infrastructuur en gebouwen</u>		
Correctief onderhoud gebouwen	79.421	58.350
Planmatig onderhoud gebouwen	205.783	120.241
Correctief onderhoud infrastructuur	35.807	20.357
Planmatig onderhoud infrastructuur	61.775	2.875
Bijdrage in onderhoud	-	45.000
Correctief onderhoud materieel/auto	3.752	11.097
Begeleiding Grontmij onderhoud	84.953	63.750
Energiekosten	183.042	163.337
Kosten verzekeringen gebouwen/materieel/infrastructuur	76.144	66.357
Schade gebouwen en uitkeringen verzekering	-	-16.724
Bewakingskosten	70.794	59.902
Belasting onroerende zaken	14.854	17.358
Schoonmaakkosten gebouwen en terrein en bedrijfsafval	32.190	37.531
Taxaties/makelaarskosten gebouwen	16.950	4.374
	<u>865.465</u>	<u>653.805</u>
Doorberekening servicekosten	-59.977	-40.848
Bijdrage in onderhoud terrein van de Gemeente Den Helder	-144.697	-144.697
Subsidie Brim-gelden	-22.474	-13.429
	<u>638.317</u>	<u>454.831</u>
15. <u>Algemene kosten exploitatie</u>		
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	17.000	37.443
Externe begeleiding	27.699	20.269
Representatie en promotiekosten	45.433	113.120
Planontwikkeling Willemsoord	21.711	48.012
Kosten accountant, belastingadviseur en publicatie jaarrekening	25.060	23.780
Verzekeringen inventaris/personeel	18.377	28.956
Huisvestings- en schoonmaakkosten eigen gebouw	15.259	18.661
Niet verrekenbare BTW	29.261	23.318
Telecommunicatie en automatisering	22.422	22.764
Kantoorbenodigdheden	7.796	9.265
Algemene kosten	2.704	2.349
	<u>232.722</u>	<u>347.937</u>
16. <u>Incidentele kosten</u>		
Dotatie voorziening achterstallig onderhoud kranen	100.000	-
Kosten achterstallig onderhoud toegangsbrug	177.483	-
Uitkoop Kaap Helder	27.500	-
	<u>304.983</u>	<u>-</u>

Financiële baten en lasten

	2015	2014
	€	€
17. <u>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Rente rekening-courant Rabobank	2.836	-
18. <u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>		
Bankkosten	8.047	1.069
Rente lening o/g Gemeente Den Helder	37.165	45.180
Rente hypothecaire lening o/g Rabobank	16.641	25.134
Rente hypothecaire lening o/g Bank Nederlandse Gemeenten	58.794	55.993
Rente swapovereenkomst	128.847	131.267
	<u>249.494</u>	<u>258.643</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Den Helder, 18 mei 2016

Directie voor akkoord

J.L.V.E. Broekmeulen

Raad van commissarissen voor akkoord

W.K. Hoekzema

M.E. Smit

A.P. Koopman

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Op grond van de artikel 22 van de statuten staat het verlies ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

- 1 De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering.
- 2 Uitkeringen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
- 3 Uitkering van winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 4 De directie kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkering van interim-dividend.
- 5 De algemene vergadering van aandeelhouders kan met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkering ten laste van de reserve.
- 6 De vordering van de aandeelhouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren.

2 Verwerking van het verlies 2015

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € 491.644 over 2015 in het boekjaar 2016 in mindering worden gebracht op de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeeld resultaat.

3 Controleverklaring