B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo
Sint Jansweg 15, Innovatoren 9A
5928 RC Venlo

Jaarrekening 2017

INHOUDSOPGAVE

JAARREKENING Pagina

0.1	Bestuursverslag	3
0.2	Verslag van de Raad van Commissarissen	10
	Jaarrekening	
1	Balans per 31 december 2017	12
2	Winst-en-verliesrekening over 2017	15
3	Kasstroomoverzicht 2017	16
4	Algemene toelichting	17
5	Toelichting op de balans per 31 december 2017	26
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017	35
7	Overige gegevens	38
8	Bijlage: overzicht verloopoverzicht materiele vaste activa	

0.1 BESTUURSVERSLAG

0.1.1 Inleiding

Per 1 februari 2017 heeft na een voorbereidingstijd van meer dan een jaar de zeer omvangrijke hervorming van de entiteiten rondom het ontwikkelgebied Greenport Venlo plaatsgevonden. Op dat moment zijn de volledige activiteiten van C.V. WOM K4, C.V. TPN en deels de activiteiten van de Gemeenschappelijke regeling Greenpark Venlo overgenomen door de B.V. WOM K4, die vanaf dat moment onder de naam B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo verder gaat. Daarnaast zijn de overige activiteiten van de G.R. Greenpark Venlo alsmede de exploitatie van de Innovatoren overgenomen door de B.V. Villa Flora die verder gaat onder de naam B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo. Dit alles om in het voormalig Floriade gebied rondom de twee gebouwen een Brightlands Campus te ontwikkelen op het vlak van gezonde voeding, met als doel om research en ontwikkeling, wetenschappelijk onderzoek en onderwijs bijeen te brengen.

In de voorbereiding zijn tussen de partijen afspraken gemaakt over de inbrengwaarden vanuit de C.V.'s en overige entiteiten en de voorwaarden waaronder partijen kunnen uittreden danwel toetreden. De zittende partijen hebben geen extra vermogen ingelegd en de Provincie Limburg heeft een deel van haar ingebrachte vermogen uitgekeerd gekregen om de aandeelhoudersverhouding zoveel mogelijk in balans te houden. De inbrengwaarden naar de beide B.V. 's vanuit de twee C.V.'s en de gemeenschappelijke regeling zijn zoveel als mogelijk gelijk gehouden aan de waarden uit de jaarrekeningen ultimo 2016, hetgeen recht doet aan hetgeen is overeengekomen tussen alle partijen.

Per 1 februari 2017 zijn de aandeelhouders gemeente Horst aan de Maas, Gemeente Gennep, gemeente Peel aan de Maas en gemeente Venray uitgetreden en is de Provincie Limburg toegetreden als aandeelhouder in de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo. De aandeelhouders verhouding Provincie/Gemeente Venlo bedraagt 76%/24%. Naast de Villa Flora en het Campus terrein exploiteert de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo ook de Innovatoren die wordt gehuurd van de C.V. Campus vastgoed Greenport Venlo. De B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo treedt tevens op als beherend vennoot van de C.V., waarvan de commandieten bestaan uit 24% gemeente Venlo en 76% Provincie Limburg.

De waardering van de transacties heeft plaatsgevonden tegen de reële waarde van de transacties. Aangezien partijen het eens zijn geworden over de waarde die is toegekend aan de diverse activa en passiva inclusief de hoogte van het agio en te storten kapitaal is daarmee de inbrengwaarde in de nieuwe entiteit bepaald tegen reële waarde. Op grond van Titel 9 BW 2 is de verwerkingswijze gebaseerd op purchase accounting tegen reële waarde en is geen sprake van herwaardering, aangezien er sprake is van een eerste waardering.

In onderstaande tabellen zijn de wijzigingen in de aandeelhoudersverhoudingen voor het gehele Greenportgebied inzichtelijk gemaakt.

Aandeelhoudersverhoudingen oud:	BV WOM K4	CV WOM K4	CV TPN	GR Venlo Greenpark	Villa Flora BV	Innovatoren
Gemeente Venlo	25,0%	19,6%	75,9%	46,9%	20,0%	
Gemeente Horst aan de Maas	25,0%	12,9%	3,9%	14,7%	20,0%	
Gemeente Gennep				8,5%	20,0%	
Gemeente Peel en Maas	25,0%	3,6%	1,1%	10,0%	20,0%	
Gemeente Venray					20,0%	
Provincie Limburg	25,0%	63,9%	19,1%	19,9%		100,0%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Aandeelhoudersverhoudingen nieuw:	BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	CV WOM K4 is vervallen	CV TPN is vervallen	GR Venlo Greenpark is vervallen	BV Campus Vastgoed Greenport Venlo	Campus Vastgoed Greenport Venlo CV
Gemeente Venlo	27,7%				24,0%	24,0%
Gemeente Horst aan de Maas	8,3%					
Gemeente Gennep						
Gemeente Peel en Maas						
Gemeente Venray	5,4%					
Provincie Limburg	58,6%				76,0%	76,0%
	100,0%				100,0%	100,0%

0.1.2 Inbreng en vermogensmutaties

In onderstaand schema zijn de effecten van de inbreng van de vervlechting die in 2017 heeft plaatsgevonden weergegeven voor de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo. In de eerste kolom is de beginbalans van de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo weergegeven en in de tweede kolom de effecten van de inbreng per balanspost. In de derde kolom zijn de wijzigingen in het aandelenkapitaal weergegeven en de inbreng van agio. De wijzigingen die in de financiering hebben plaatsgevonden worden gezien als een mutatie in het boekjaar en is daarom hier niet apart zichtbaar gemaakt. In verband met de inzichtelijkheid is hier nog geen rekening gehouden met de na de inbreng doorgevoerde stelselwijzigingen.

	beginbalans per 01.01.2017	transactie met aandeelhouders: inbreng per 01.01.2017	transactie met aandeelhouders: wijziging aandeelhouders en storting/ onttrekking agioreserve bij inbreng	stand per 01.01.2017 na transactie
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Materiele vaste activa:				
Inventaris	€ 7,2	€ -	€ -	€ 7,2
Vastgoedbeleggingen	€ 6.496,0	€ 458,7	€ -	€ 6.954,7
	€ 6.503,2	€ 458,7	€ -	€ 6.961,9
Financiële vaste activa	€ 20,0	€ -	€ -	€ 20,0
Voorraden	€ -	€ 6.389,5	€ -	€ 6.389,5
Vorderingen (excl. Rek. crt)	€ 132,8	€ 19,5	€ -	€ 152,3
Rek. crt B.V. Ontwikkelbedrijf	€ -	€ 45.145,0	€ -	€ 45.145,0
Liquide middelen	€ 94,0	€ 94,0-	€ -	€ -
Totaal	**€ 6.750,0**	**€ 51.918,7**	**€ -**	**€ 58.668,7**
Eigen vermogen:				
Aandelenkapitaal:				
- Gemeente Venlo	€ 18,0	€ -	€ 3,6	€ 21,6
- Provincie Limburg	€ -	€ -	€ 68,4	€ 68,4
- Gemeente Gennep	€ 18,0	€ -	€ 18,0-	€ -
- Gemeente Horst a/d Maas	€ 18,0	€ -	€ 18,0-	€ -
- Gemeente Peel en Maas	€ 18,0	€ -	€ 18,0-	€ -
- Gemeente Venray	€ 18,0	€ -	€ 18,0-	€ -
	€ 90,0	€ -	€ -	€ 90,0
Overige reserves	€ 3.456,5-	€ -	€ 3.734,4	€ 277,9
Agioreserve	€ -	€ -	€ 14.090,0	€ 14.090,0
Eigen vermogen	€ 3.366,5-	€ -	€ 17.824,4	€ 14.457,9
Langlopende schulden	€ 9.390,4	€ -	€ -	€ 9.390,4
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen	€ 400,0	€ -	€ -	€ 400,0
Schulden aan kredietinstellingen	€ -	€ 34.037,0	€ -	€ 34.037,0
Te verrekenen met aandeelhouders	€ -	€ 17.824,4	€ 17.824,4-	€ -
Overige schulden	€ 326,1	€ 57,3	€ -	€ 383,4
	€ 726,1	€ 51.918,7	€ 17.824,4-	€ 34.820,4
Totaal	**€ 6.750,0**	**€ 51.918,7**	**€ -**	**€ 58.668,7**

0.1.3 Structuur

De B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo heeft tot doel het exploiteren van vastgoed en het faciliteren van partijen op de Brightlands Campus Greenport Venlo. De B.V. werkt nauw samen met de B.V. Brightlands Greenport Venlo, die de contant van de Campus ontwikkelt.

De B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo heeft een managementovereenkomst en een service level agreement met de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo gesloten. De B.V. Campus heeft geen eigen personeel in dienst maar maakt volledig gebruik van de diensten van het Ontwikkelbedrijf.

De B.V. Campus treedt op haar beurt op als beherend vennoot van de C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo. Deze C.V. is eigenaar van de Innovatoren, gelegen op het Campus terrein.

0.1.4 Resultaat en vermogenspositie in lopend boekjaar

Per 1 januari 2017 zijn de activiteiten voor de opzet en exploitatie van het Campus gebied met de daarbij behorende gebouwen geclusterd binnen de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo. De B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo wordt bestuurd door de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo die haar diensten ter beschikking stelt aan de Campus entiteit. De B.V. Campus heeft zelf geen personeel in dienst.

Naast de beschreven vervlechting is in 2017 de B.V. Brightlands Greenport Venlo opgericht met als aandeelhouders de Provincie Limburg en de Universiteit Maastricht. Deze entiteit richt zich op de ontwikkeling van het ecosysteem van de Campus en de werving van partijen die hun research en development activiteiten willen onderbrengen op de Campus. In de 2e helft van 2017 is gestart met de technische aanpassingen van de Villa Flora zodat deze geschikt is voor partijen om zich ook in het expositiegedeelte van de Villa te kunnen vestigen. Hiervoor is gekozen voor het box in box concept. In de 2e helft van 2017 is de Universiteit van Maastricht gestart met de bouw van een HEFI(Healthy Eating and Food Innovation laboratorium) zodat ook het wetenschappelijk onderzoek en onderwijs kan plaatsvinden op de Campus.

Daarmee is invulling gegeven aan de voorwaarden om de vestiging van partijen zo laag drempelig mogelijk te maken. Ultimo 2017 waren 32 boxen in bestelling die nagenoeg alle verhuurd zijn.

Het boekjaar 2017 sluit met een verlies van ruim € 1,5 miljoen ten opzichte van een begroot verlies van € 657.000. Dit resultaat is negatiever dan de begroting met name onder invloed van de waardeontwikkeling van de vastgoedbeleggingen. Maar ook de exploitatie kent een extra tekort ten opzichte van de begroting. Dit extra verlies heeft verschillende oorzaken maar vooral de opstartfase waarin de Campus zich bevindt. Enerzijds leidt de bezettingsgraad in de beide gebouwen nog tot lagere opbrengsten ten opzichte van de potentiele opbrengsten. Anderzijds leidt ook de leegstand op het terrein nog tot niet kostendekkende opbrengsten. Daarnaast heeft het opstarten van de Campus organisatie in 2017 extra inspanningen gevergd. Het geheel van kosten en nog niet dekkende opbrengsten moet worden gezien als aanloopverlies.

0.1.5 Huidige ontwikkelingen en nabije toekomst

Gebouwexploitatie en gronduitgifte

Door de toenemende bekendheid van de Brightlands Campus Greenport Venlo is er een groeiende belangstelling van bedrijven en instellingen om zich aldaar te vestigen of om activiteiten te ontplooien. Vanuit Campus Vastgoed wordt ingezet om dat zo goed mogelijk te faciliteren.

Box-in-box

Voor de Villa Flora betekent dit o.a. dat de grote expositieruimte geschikt gemaakt wordt om deze in kleinere ruimtes te verhuren die geschikt zijn voor kennis- en innovatie activiteiten. Er is gekozen om hiervoor een flexibel bouwconcept toe te passen, zodat zo veel mogelijk gefaseerd en op maat ruimtes beschikbaar kunnen komen. Met de firma Modulex uit Venray is het zogenaamde box-in-box bouwen verder ontwikkeld met uitbreidbare en stapelbare basisunits van 24 m^2. Het feit dat in slechts enkele maanden tijd reeds met een tiental huurders voor 32 units huurcontracten zijn gesloten, duidt op een succesvolle aanpak. Inmiddels zijn de 32 units besteld en worden deze in Q1 2018 gebouwd. Overigens lopen er nog gesprekken met nieuwe belangstellenden voor verdere uitbreiding.

HEFI

In de tweede helft van 2017 heeft de Universiteit van Maastricht (UM) in de Villa Flora 3 nieuwe laboratoria gebouwd, het zogenaamde Centre for Healthy Eating and Food Innovation (HEFI). Daarvoor is met de UM een huurovereenkomst gesloten voor huur van de verdieping (entresol) boven het Future Forum.

Cooker

De cooker die door de firma Smood uit Horst is ontworpen is een apparaat waarmee groenten en fruit zodanig kunnen worden bereid en bewerkt (o.a. droogprocedé) dat ze bijdragen aan gezondere voedingspatronen. Besloten is dat Campus Vastgoed, met een bijdrage van de provincie, in deze cooker investeert als een shared-facility. De firma MiFood huurt de cooker voor een gedeelte van de bedrijfstijd, zodat er ook ruimte is voor andere ondernemers om met de cooker te experimenteren. Eind 2018 wordt de cooker in de Villa Flora geïnstalleerd.

Aanpassingen Villa Flora.
Gevolg van de komst van de nieuwe huurders/activiteiten en de inrichting van de grote open ruimte in de Villa Flora is dat alle technische installaties daarop aangepast en uitgebreid moeten worden. Daarvoor is het zogenaamde masterplan gemaakt dat in Q3 en Q4 is uitgevoerd. Tevens is voorzien in een aparte buitenopslag voor gassen t.b.v. de laboratoria. Daarnaast is gestart met een herinrichting van de entree van de Villa Flora, om goede ontvangstmogelijkheden voor gasten en gebruikers te bieden. Voor de opzet van een nieuwe horecafaciliteit is een selectieproces opgestart om met een geschikte partij hierin te investeren.

Brightlands
Medio 2017 is door de provincie Limburg en de UM een aparte B.V. opgericht, die onder de naam Brightlands Campus Greenport Venlo zich er voor gaat inzetten dat het ecosysteem op de campus gaat functioneren en dat het inhoudelijke thema van de campus wordt ingevuld. Samen met de directeur mevrouw Saskia Goetgeluk werkt Campus Vastgoed aan het optimaal faciliteren van de campus activiteiten en gebruikers.

Nieuwe huurders kantoren
In de loop van 2017 hebben we ook een aantal nieuwe huurders in de bestaande kantoorruimte van de Villa Flora en de Innovatoren kunnen aantrekken, zoals Brightlands, Arvalis en Munckhof Groep. Verder hebben Blue Hub en Blue Engineering tijdelijk hun intrek in de kantoren van Villa Flora genomen om o.a. de eerste samenwerkingsclusters van Innoveins op te zetten die in de box-in-box zullen landen. Ook zijn meer flexibele werkplekken gecreëerd om laagdrempelig opstartende initiatieven te kunnen faciliteren. Onder andere het Bio Treat Centre en Mushroom Valley houden zo kantoor in de Villa Flora. Samen met Brightlands wordt het concept en het aanbod van flexibele werkplekken verder uitgewerkt.

Campusterrein
Op het campusterrein is in 2017 door diverse partijen aan bouwplannen gewerkt en zijn er werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van het bouwrijp maken.
Zo heeft Rendiz een C3-Living hotelplan ontwikkeld voor 24 units die cradle-to-cradle zijn ontworpen en die naast de Innovatoren kunnen worden geplaatst. Er is een huurovereenkomst voor de grond gesloten en de vergunningen zijn aangevraagd. Naar verwachting zal in Q1 2018 de bouw starten.
Het voedingssupplementenbedrijf Deltastar had aanvankelijk een bouwplan gemaakt om zich achter de Villa Flora te vestigen. Bij nader inzien heeft het haar plannen gewijzigd en inmiddels zijn vergevorderde afspraken gemaakt om zich te vestigen in het gebied waar voorheen het Rijkspaviljoen stond. In 2018 zal de bouw kunnen starten.

University College Venlo
Voor het Raad van Arbeid gebouw in de binnenstad van Venlo zijn de plannen om de ingrijpende verbouwing tot University College Venlo voor de UM en bijbehorende studenten-huisvesting verder uitgewerkt en is de aanbesteding gestart.

Organisatieontwikkeling
Sinds de oprichting van de B.V. Campus Vastgoed op 1 februari 2017 is sprake van een transitie van een kale grond- en gebouwen exploitatie naar een faciliterend bedrijf voor de campus, dat geïntegreerde oplossingen voor vastgoed, (ver)huur, onderhoud en services aanbiedt. Inmiddels is de B.V. Brightlands operationeel die de ontwikkeling van het ecosysteem van de campus voor haar rekening neemt. In die hoedanigheid zet Brightlands zich in bij de toetsing en werving van partijen voor de campus. Voor de verdere ontwikkeling van het vastgoedconcept voor de campus is voor Campus Vastgoed een Sitemanager aangetrokken. Vanuit de nieuwe rol is afgelopen jaar gewerkt aan het opzetten en (her)structureren van een aantal zaken, zoals inkoop van diverse diensten (synergievoordeel) en visie en beleid op beheer, ICT, verhuur, energie en ruimtelijke inrichting. Voor de operationele en tactische aansturing van het sitemanagement wordt overwogen om dit in 2018 als dienstverlening uit te besteden aan een managing-agent organisatie. De strategische aansturing en regie blijft in handen van de sitemanager.

Verder heeft in Q3 2017 het faillissement van Facility Support genoodzaakt tot het direct operationeel ingrijpen in het organiseren van dienstverlening aan huurders en het tijdelijk overnemen van personeel voor continuïteit.

Financieel

Begin 2017 heeft de vervlechting plaatsgevonden die voor de campus resulteerde in een basis grondexploitatie en 2 gebouwen exploitaties met een aanzienlijke leegstand. Om vanuit die positie een campus op te bouwen die de bewoners/gebruikers optimaal faciliteert en ook nog minimaal kosten neutraal is, vergt een forse inspanning c.q. investering en kost tijd. Zoals ook vele campussen de eerste jaren financiële tekorten laten zien, was voor het eerste exploitatiejaar een negatief resultaat van € 657.000 begroot. Het uiteindelijk jaarresultaat komt uit opruim € 1,5 miljoen negatief uit als gevolg van:

- hogere beheerskosten omdat de exploitatie meer inspanning vergt door de vele initiatieven (succes!), de verbouwingen en de opvolging van de uitgevoerde RIE (risico inventarisatie en evaluatie),
- de huur van de Innovatoren van de C.V. was abusievelijk niet in de begroting opgenomen,
- lagere renteopbrengsten vanwege minder rentekosten die naar de grondexploitatie kunnen worden gebracht waar in de begroting wel van uit was gegaan.
- een weliswaar positieve waardeontwikkeling van de vastgoedbeleggingen maar onder invloed van extra benodigde investeringen toch een negatieve waarde ontwikkeling in het verslagjaar.

Bij de investeringen kunnen de belangrijkste verschillen als volgt worden toegelicht:

- Voor het bouw- en woonrijp maken geldt dat er nog geen concrete gronduitgiften hebben plaats gevonden waardoor de civiele werkzaamheden achter blijven ten opzichte van de begroting.
- Het masterplan Villa Flora valt duurder uit vanwege onder meer tegenvallers in de aanbesteding (aantrekkende markt) en uitvoering (werkelijkheid was anders dan op tekening was aangegeven en onvoorziene noodzakelijke aanpassingen).
- De hogere investeringen voor de box-in-box units ontstaan door de verhuur van meer boxen dan in de begroting was voorzien; concept is derhalve succesvol.

0.1.6. Risicoparagraaf

Jaarlijks wordt een meerjarenraming opgesteld. Deze raming voorziet in een jaarlijks verlies, met name veroorzaakt door de opbouw fase waarin de campus zich bevindt en was ook voorzien bij de start van de campus. Naast de ingerekende exploitaties is een risicoanalyse gemaakt voor de exploitatie.

Uitgiften

- De uitgifteprijs van grond in combinatie met een bijdrage in de kosten van site-management kan tot afhaken van partijen leiden. Mogelijk gevolg is dat de verwachte omzet niet wordt gehaald of prijsaanpassingen zouden moeten volgen.
- Factor tijd. In de exploitatie is rekening gehouden met een lineaire uitgifte verspreid over een periode van 12 jaar. Onduidelijk is in welke mate er markt is voor dit volume over deze periode. Het gevolg van meer leegstand kan leiden tot exploitatietekorten en financieringsvraagstukken.
- Erfpachtcanon ineens. De uitgifte is gebaseerd op een erfpacht met contante betaling. Risico is dat partijen dit niet gefinancierd krijgen. Mogelijk gevolg is dat moet worden overgegaan tot jaarlijkse erfpachtcanon en dat kan leiden tot financieringstekorten.
- Als kans kan worden benoemd dat het beleid is gericht om meer dan de in de basis berekende m2 Bruto Vloer Oppervlakte(B.V.O) te realiseren door partijen in de hoogte te laten bouwen. Gevolg is dat de omzet wordt vergroot en een betere dekking voor de site-exploitatie kan worden bereikt.

Civiele techniek

De civiele techniek is gebaseerd op het bestaand inrichtingsplan en de daarop gebaseerde calculaties. De mogelijkheid bestaat dat de daadwerkelijke kosten afwijken maar gezien de beperkte omvang van de post is het effect gering.

Exploitatie vastgoed
– Huuropbrengsten. De kans op afwijkingen op de huuromzet van het vastgoed wordt beïnvloed door de bezettingsgraad van de gebouwen en anderzijds door het huurprijsniveau. Indien de bezettingsgraad van beide gebouwen vanaf 2018 op 95% zou komen betekent dat de komende 10 jaar € 1,4 mio meer omzet. Een afwijking van 10% naar beneden betekent een lagere huuromzet van ongeveer € 1 mio lager dan nu geraamd.

- De exploitatiekosten voor de beide gebouwen bedragen de komende 10 jaar ruim 4,6 mio. Een afwijking van 10% meer of minder leidt tot een afwijking van € 460 k lager of hogere exploitatielasten.

- De organisatiekosten worden geraamd op ruim €6 mio over de komende 10 jaar. Ook hier kan rekening worden gehouden met een afwijking van 10% boven of onder dit budget.

- De servicekosten voor de gebouwen zouden in beginsel kostendekkend moeten zijn met dien verstande dat in de contracten is uitgegaan van een plafond van € 40 per m2. De kosten van de Innovatoren zijn nog niet kostendekkend en worden met € 50k per jaar overschreden. Het wordt als een kans ingeschat om deze kosten op termijn te verlagen en het tekort te beperken.

Site-exploitatie
De exploitatie van de site is momenteel gebaseerd op een dekking per BVO. Dit leidt tot een tekort. Kansen om dit tekort terug te dringen worden met name gezien in de mogelijkheid om het aantal gerealiseerd BVO's te verhogen door partijen in de hoogte te laten bouwen.

Dienstenexploitatie
De dienstenexploitatie is nu nog maar beperkt ingerekend. Wel is rekening gehouden met enkele investeringen maar is nog zeker niet volledig uitgewerkt. Reden waarom deze exploitatie eerder wordt gezien als een kans dan een risico op de Campus exploitatie.

0.1.7 Continuïteitsanalyse
De Birghtlands Campus Greenport Venlo is in opbouw. Dat betekent dat de bezettingsgraad van gebouwen en terreinen de komende jaren niet van dien aard is dat een volledige kostendekkende exploitatie mogelijk is. Ook tav de voorraadwaardering is sprake van een mate van onzekerheid. De waardering is gebaseerd op een uitgifte van 50.000 m2 BVO in een periode van 12 jaar. Vraag is of dit volume kan worden gerealiseerd binnen deze horizon. Het eigen vermogen is voldoende om de solvabiliteit van de onderneming binnen de horizon van de meerjarenraming (2018-2022) te borgen. Eind 2022 bedraagt de solvabiliteit volgens de meerjarenprognose 49%. Met de aandeelhouders vindt momenteel overleg plaats hoe kan worden voorzien in de financieringsbehoefte die is ontstaan, enerzijds uit de voorgenomen en noodzakelijke investeringen voor de opbouw van de Campus en anderzijds uit de verplichte aflossing van een bancaire financiering.

0.2 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft het genoegen zijn verslag over het jaar 2017 aan te bieden.

Gezien de beperkte omvang van de Raad van Commissarissen zijn er geen commissies benoemd maar worden alle onderwerpen in de raad besproken. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad en de directie. Gedurende het verslagjaar kwam de Raad vijfmaal bijeen waarbij als regel tevens de directeur-bestuurder en de manager-financiën aanwezig waren.

Naast de vaste agendapunten zoals de kwartaalrapportages, de gang van zaken, de voornaamste risico's verbonden aan de onderneming en het investeringsprogramma houdt de Raad een open oog en oor voor de ontwikkelingen in de markten waar de onderneming in opereert en worden regelmatig strategische opties en mogelijk consequenties bezien.

In verband met de Corporate Governance Code kan de Raad verklaren dat naar zijn oordeel voldaan is aan de vereiste onafhankelijkheid van zijn leden en dat geen der leden aandelen in de onderneming bezit, noch opties of vergelijkbare rechten.

In een bijeenkomst buiten aanwezigheid van de directie is het functioneren van de directie en de Raad van Commissarissen alsmede de beloningsstructuur besproken.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de door de directie opgestelde jaarrekening welke omvat:

- de balans per 31 december 2017;
- de winst- en verliesrekening over 2017;
- het kasstroomoverzicht over 2017;
- en de daarbij behorende toelichtingen.

De jaarrekening is gecontroleerd door PricewaterhouseCoopers N.V. accountants en met de Raad van Commissarissen besproken, en is voorts van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien.

De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en stelt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor:

- de jaarrekening over het jaar 2017 conform vast te stellen;
- decharge te verlenen aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en aan de commissarissen voor het toezicht over het jaar 2017;
- het voorstel van de directie betreffende de bestemming van het resultaat over 2017 te aanvaarden.

De Raad van Commissarissen heeft een grote inzet en betrokkenheid van de directie en alle medewerkers bij de onderneming waargenomen en spreekt daarvoor graag zijn erkentelijkheid uit.

Venlo, 9 mei 2018

A.D. den Haan (voorzitter)
L.J.F.M. Frissen
D.A. Rootert

2. BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (NA RESULTAATBESTEMMING)

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Andere vaste bedrijfsmiddelen	5.1	€ 291.945	€ 7.185
Vastgoedbeleggingen	5.2	€ 9.358.376	€ 8.060.000 *
Financiële vaste activa			
Deelnemingen en kapitaalbelangen	5.3	€ 1.000	€ -
Overige vorderingen	5.3	€ 62.013	€ 50.975 *
		€ 63.013	€ 50.975
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Voorraden	5.4	€ 6.671.712	€ -
Onderhanden werk	5.4	€ -	€ -
		€ 6.671.712	€ -
Vorderingen			
Op handelsdebiteuren	5.5	€ 70.374	€ 123.312
Op participanten en verbonden partijen	5.5	€ 2.630.125	€ -
Overige vorderingen	5.5	€ 23.720	€ 25.714
Overlopende activa	5.5	€ 2.068	€ 1.195
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	€ 479.859	€ -
		€ 3.206.146	€ 150.221
Liquide middelen	5.6	€ 2.342.404	€ 93.961
TOTAAL		€ 21.933.596	€ 8.362.342

* ivm stelselwijziging aangepast

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (NA RESULTAATBESTEMMING)

	Ref.		31-12-2017		31-12-2016
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN					
Gestort en opgevraagd kapitaal	5.7	€	90.000	€	90.000
Herwaarderingsreserve	5.7	€	208.000	€	-
Agioreserve	5.7	€	14.090.000	€	-
Overige reserves	5.7	€	153.169	€	-1.844.056 *
		€	14.541.169	€	-1.754.056
LANGLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan kredietinstellingen	5.8	€	5.933.334		6.333.334
Schulden aan participanten	5.8	€	-		3.057.112
		€	5.933.334		9.390.446
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Aflossingsverplichtingen	5.9	€	300.000	€	400.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.9	€	445.313	€	-
Schulden aan participanten en verbonden partijen	5.9	€	504.129	€	5.605
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.9	€	3.972	€	126.610
Overige schulden	5.9	€	195.953	€	121.748
Overlopende passiva	5.9	€	9.726	€	71.989
		€	1.459.093	€	725.952
TOTAAL		€	21.933.596	€	8.362.342

* ivm stelselwijziging aangepast

2. WINST-EN VERLIESREKENING

	Ref.	2017	2016
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet grondverkopen	6.1	€ -	€ -
Wijziging in voorraden gereed product en onderhanden projecten	6.1	€ -	€ -
Huuropbrengsten	6.1	€ 1.003.561	€ 757.405 [1]
Opbrengsten dienstverlening	6.1	€ 402.463	€ 194.746 [2]
Opbrensten overig	6.1	€ 32.045	€ 117.979
Som der bedrijfsopbrengsten		**€ 1.438.069**	**€ 1.070.130**
BEDRIJFSLASTEN			
Lonen en salarissen	6.2	€ 16.193	€ -
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	6.3	€ 29.222	€ 11.089
Waardeveranderingen Vastgoedbeleggingen	6.4	€ 586.088	€ -5.000 [1]
Lasten vastgoedexploitatie en dienstverlening	6.5	€ 1.387.090	€ 421.880 [2]
Overige bedrijfslasten	6.6	€ 1.085.229	€ 36.885 [2]
Som der bedrijfslasten		**€ 3.103.821**	**€ 464.854**
BEDRIJFSRESULTAAT		**€ -1.665.752**	**€ 605.276**
Financiële baten en lasten	6.7	€ -57.922	€ 199.922
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING		**€ -1.607.830**	**€ 405.354**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	6.8	€ -78.625	€ 79.349
RESULTAAT NA BELASTINGEN		**€ -1.529.205**	**€ 326.005**
Buitengewoon resultaat	6.9	€ -	€ 2.111
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN		**€ -1.529.205**	**€ 328.116**

[1] ivm stelselwijziging aangepast

[2] ivm vergelijkingdoeleinden aangepast

3. KASSTROOMOVERZICHT

(volgens de indirecte methode)

	2017		2016	
Bedrijfsresultaat		€ -1.665.752		€ 605.276
Aanpassingen voor:				
- Afschrijvingen en overige waardeveranderingen		€ 615.310		€ 6.089
Veranderingen in werkkapitaal				
- mutaties operationele vorderingen	€ -3.055.925		€ 126.196	
- mutaties operationele schulden	€ 833.141		€ -95.282	
		€ -2.222.784		€ 30.914
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		€ -3.273.226		€ 642.279
Ontvangen interest	€ 57.922		€ -199.922	
Buitengewone baten en lasten	€ -		€ 2.111	
Betaalde winstbelasting mbt operationele activiteiten	€ 78.625		€ -79.349	
		€ 136.547		€ -277.160
Kasstroom uit operationele activiteiten		€ -3.136.679		€ 365.119
Investeringen in materiële vaste activa en beleggingen	€ -1.739.737		€ -	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	€ -		€ -	
Investeringen in voorraden	€ -282.177		€ -	
Verwervingen ondernemingen	€ 45.362.620		€ -	
Investering in overige financiële vaste activa	€ -31.052		€ 58.065	
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	€ 20.015		€ -56.476	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		€ 43.329.669		€ 1.589
Aflossingen van langlopende schulden	€ -37.944.548		€ -400.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		€ -37.944.548		€ -400.000
Mutatie geldmiddelen		€ 2.248.443		€ -33.292
Geldmiddelen per 1 januari	€ 93.961		€ 127.253	
Geldmiddelen per 31 december	€ 2.342.404		€ 93.961	
Mutatie geldmiddelen		€ 2.248.443		€ -33.292

4. ALGEMENE TOELICHTING

4.1 ACTIVITEITEN

4.1.0 Organisatiedoelstelling

Het doel van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, statutair en feitelijk gevestigd te Sint Jansweg 15, Innovatoren 9a, 5928 RC te Venlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51477920 is:

- het verkrijgen, bezitten, bezwaren, beheren, exploiteren, vervreemden, leasen, (ver) huren, (ver)bouwen en ontwikkelen van goederen waaronder begrepen registergoederen;
- het oprichten van, het deelnemen in, het bestuur voeren over, het toezichthouden op en het zich op enigerlei andere wijze financieel interesseren bij andere vennootschappen en ondernemingen;
- het verlenen van diensten op administratief, technisch, financieel, commercieel, industrieel, economisch, of bestuurlijk gebied aan andere vennootschappen, personen en ondernemingen;
- het verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van intellectuele eigendomsrechten, daaronder begrepen patenten, merkrechten, licenties, vergunningen, know how en andere industriële eigendomsrechten;
- het lenen en uitlenen van gelden, het aantrekken van gelden en in het algemeen het aangaan van financiële transacties en het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- het verstrekken van garanties, het hoofdelijk naast of voor anderen verbinden van de vennootschap en het verstrekken van zekerheden voor schulden en andere verplichtingen van de vennootschap of van derden;
- het optreden als beherend vennoot van Campus Vastgoed C.V. en het in dat kader verrichten van al hetgeen hiervoor is vermeld.

4.1.1 Vervlechting

Met ingang van 1 februari 2017 (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017) is de vervlechting van de grondexploitaties C.V. WOM K4, C.V. TPN en VGP en de vorming van een Campus in en rondom de Villa Flora en Innovatoren een feit.

Eind 2016 is het besluit genomen waardoor in februari 2017 (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017) B.V. Villa Fora is omgevormd tot B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo. Daarmee wordt een mooie invulling aan de Villa Flora gegeven.

4.1.2 Aandeelhoudersverhoudingen

De gemeenten Peel en Maas, Horst aan de Maas, Gennep en Venray zijn op 1 februari 2017 met terugwerkende kracht per 1 januari 2017 uitgetreden. De Provincie Limburg is op dat moment als aandeelhouder toegetreden. Daarnaast hebben er transacties plaatsgevonden tussen de verschillende aandeelhouders waardoor de aandeelhoudersverhoudingen ook zijn gewijzigd. Het nominale aandelenkapitaal is hetzelfde gebleven. De overwaarde die ontstaan is bij de inbreng en bij de transacties tussen de aandeelhouders is per saldo omgezet in agioreserve.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bestaat uit € 90.000 welk volledig is geplaatst en volgestort. De aandeelhouders zijn:

	31-12-2016			1-1-2017		
Provincie Limburg				€	68.400	76,0%
Gemeente Venlo	20,0%	€	18.000	€	21.600	24,0%
Gemeente Venray	20,0%	€	18.000			
Gemeente Gennep	20,0%	€	18.000			
Gemeente Horst aan de Maas	20,0%	€	18.000			
Gemeente Peel en Maas	20,0%	€	18.000			
	100,0%	€	90.000	€	90.000	100,0%

4.2 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad van de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden 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 de periode 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 de periode worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijzigingen
Per 1 januari 2017 exploiteert de B.V. naast de Villa Flora de overige gebouwen (Innovatoren en St Jans boerderij) en terreinen die samen de Brightlands Campus Greenport Venlo vormen. Om een beter beeld van de vermogenspositie van de B.V. te verkrijgen is besloten om de waardering van de gebouwen op basis van actuele waarde te waarderen. Reden waarom met ingang van 01 januari 2017 een stelselwijziging is doorgevoerd met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen. Het stelsel is gewijzigd van verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur naar actuele waarde tegen marktwaarde. Deze stelselwijziging leidt tot een aanpassing van de overige reserve per 1 januari 2016. het jaarresultaat 2016 alsmede de stand van de overige reserve per 31 december 2016.
In verband met een aanpassing van de interpretatie van de accountingsregels is per 1 januari 2016 een stelselwijziging ten aanzien van de lease-incentives doorgevoerd. Incentives op leasecontracten worden uitgesmeerd over de totale periode van de overeenkomst. Deze stelselwijziging leidt tot een aanpassing van de balansposten overige vorderingen en eigen vermogen per 1 januari 2016 en 31 december 2016 alsmede de huuromzet 2016. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende posten.

De stelselwijzigingen leiden tot de volgende aanpassingen in de balans 2016 en resultatenrekening 2016:

	Vatgoedbeleg-gingen	Lease-incentives	Overige reserve
Vastgoedbeleggingen 1 januari 2016	€ 6.496.000		
Waardemutatie 1-1-2016 ivm stelselwijzing	€ 1.559.000		€ 1.559.000
Waarde vastgoedbelegging 1 januari 2016	€ 8.055.000		
Waardemutatie 2016 ivm stelselwijziging	€ 5.000		€ 5.000
Vastgoedbeleggingen 31 december 2016	€ 8.060.000		
Lease-incentives per 1 januari 2016		€ 3.258	
Lease-incentives 2016 tgv winst en verlies 2016		€ 54.806	
Vrijval lease incentives 2016 tlv winst en verlies 2016		€ 9.660-	
Totaal effect op resultaat 2016			€ 48.404
Totale aanpassing overige reserve ultimo 2016			€ 1.612.404

In het jaarresultaat 2016 zijn ivm de stelselwijziging de volgende mutaties doorgevoerd

Jaarresultaat voor stelselwijziging	€	277.970
Aanpassing huuromzet ivm nieuwe incentives 2016	€	54.806
Vrijval lease incentives 2016	€	9.660-
Waardemutatie beleggingen 2016	€	5.000
Aangepast jaarresultaat 2016	€	328.116

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat de directie van de vennootschap zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat de directie schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De waardebepaling van de vastgoedbeleggingen geschiedt op basis van actuele waarde, zijnde marktwaarde.

De actuele waarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoedbeleggingen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Vergelijking met voorgaand jaar

Met uitzondering van hetgeen is opgenomen onder stelselwijziging zijn de gehanteerde grondslagen van waardering ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

De vaste bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

Waardeverminderingen
De vennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzondere-waardeverminderingsverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Vastgoedbeleggingen
De vastgoedbeleggingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed gewaardeerd op basis van actuele waarde, gebaseerd op marktwaarde. De waardering is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn voor de jaarrekening 2017 getaxeerd. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen waar de reserve betrekking op heeft. Waardeverminderingen die uitgaan boven eerdere waardevermeerderingen voor dat actief worden voor dat meerdere deel altijd verwerkt in de winst- en verliesrekening. Een terugneming van bijzondere waardevermindering wordt op overeenkomstige wijze verwerkt.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening gevormd. De kosten worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief/de kasstroom genererende eenheid; vervolgens worden deze kasstromen contant gemaakt.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord. Een bijzondere waardevermindering van goodwill wordt niet teruggenomen.

Financiële vaste activa
Deelnemingen worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode, mits invloed van betekenis aanwezig is. Dit is het geval als er 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden. De nettovermogenswaarde wordt bepaald door activa en passiva te waarderen volgens de grondslagen van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijk en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardevermindering. Er is geen sprake van onbeperkte aansprakelijkheid inzake een van de deelnemingen.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover de B.V. Campus Vastgoed in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.
De eerste waardering van deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

De leningen u/g alsmede de overige vorderingen worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.
Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

Aangezien vooralsnog sprake is van jaarijkse fiscale verliezen binnen de begrotingshorizon is de vorming van een latentie voor verrekenbare verliezen achtgerwege gelaten.

Voorraden
Onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen kostprijs, bestaande uit de verkrijgingsprijs en overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen, voorzover de verwachte opbrengstwaarde hoger is dan de kostprijs. De rentekosten met betrekking tot de grondvoorraad worden jaarlijks geactiveerd. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen, de overige (productie)kosten, welke rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend en een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden.
Projecten waarvoor een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden projecten. Projecten waarvoor nog geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden werk.

Onderhanden projecten
Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, oftewel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gerealiseerde opbrengsten in verhouding tot de geschatte totale opbrengsten.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de geprognosticeerde projectopbrengsten en de geprognosticeerde projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Vorderingen
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 mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

Liquide middelen
De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Herwaarderingsreserve
De rechtspersoon vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan veranderingen in de winst- en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen marktnoteringen bestaan.
De herwaarderingsreserve wordt verminderd met latente belastingverplichtingen, indien sprake is van verschillen tussen commerciële en fiscale waarde.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

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

Operationele leasing
Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Belastinglatentie
De te ontvangen vennootschapsbelasting betreft de betaalde voorlopige aanslag over 2017 en de carry back over 2016. Over 2016 en 2017 bedraagt het cumulatief fiscaal resultaat negatief. De komende jaren worden geen fiscale winsten verwacht waarmee het fiscaal verlies 2017 kan worden gecompenseerd, reden waarom de vorming van een latentie voor verliescompensatie achterwege is gelaten.

Ultimo 2017 is sprake van een hogere commerciële waardering dan de fiscale waardering. Gezien het lopend investeringsprogramma in de Villa Flora en de daaraan gekoppelde verwachte ontwikkeling van de fiscale en commerciële waarde in combinatie het ontbreken van fiscaal verrekenbare verliezen is geen latentie waardeverschillen opgenomen.

4.4 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Vergelijking met voorgaand jaar
Met uitzondering van hetgeen is opgenomen onder stelselwijziging zijn de gehanteerde grondslagen van resultaatbepaling ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

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 over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeverandering van op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen.

Netto-omzet grondverkopen
De netto-omzet grondverkopen betreft de opbrengst van de in het verslagjaar aan derden geleverde goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten na aftrek van kortingen en omzetbelasting.

Huuropbrengsten
De huuropbrengsten betreffen de huuropbrengsten van de gebouwen . De huuropbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt over de huurperiode conform de huurovereenkomst.

Opbrengsten dienstverlening
De opbrengsten dienstverlening betreffen naast de servicekosten voortvloeiend uit de huurovereenkomsten alsmede opbrengsten in het kader van de dienstverlening ten behoeve van huurders en Campus bewoners.

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bedrijfslasten
De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa
Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiele vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikname afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en verliezen uit incidentele verkoop van materiele vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Financiële baten en lasten
De financiële baten en lasten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Activeren van rentelasten
Rentelasten worden geactiveerd gedurende de vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiks- of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Brutobedrijfsresultaat
Het brutobedrijfsresultaat bestaat uit de netto-omzet en de wijzigingen in de voorraad onderhanden werk en onderhanden projecten. Grondverwervingen en ontvangen subsidies worden rechtstreeks in het onderhanden werk geboekt en worden niet afzonderlijk als kosten gepresenteerd in de toelichting op de winst-en-verliesrekening.
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Buitengewone baten en lasten
Onder buitengewone baten en lasten worden verstaan baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk te onderscheiden zijn van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en derhalve naar verwachting zelden zullen voorkomen.

4.5 FINANCIELE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING

4.5.1 Marktrisico
Valutarisico
B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo is enkel werkzaam in Nederland en heeft derhalve geen valutarisico.

Renterisico
De B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo loopt feitelijk geen rente risico over de rentedragende langlopende vorderingen en langlopende en kortlopende schulden, waaronder schulden aan kredietinstellingen, omdat er geen sprake is van variabele renteafspraken zowel op de vorderingen als op de schulden.
Kredietrisico
De B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo loopt geen significant kredietrisico. Huurders worden vooraf getoetst op de kredietwaardigheid en worden contractueel geacht de huur bij vooruitbetaling te voldoen.

Liquiditeitsrisico
Het liquiditeitsrisico bestaat uit drie elemente. Ten eerste vraagt de Campus ontwikkeling investeringen met een eigen verdienmodel maar is in de financiering hiervan nog niet voorzien. Met aandeelhouders wordt overlegd om te voorzien in deze financieringsbehoefte. Op de 2e plaats vraagt de Campus ontwikkeling ook om niet rendabele investeringen te doen. Met deze investeringen wordt gewacht totdat financiering beschikbaar is. Op de 3e plaats tekent zich op de langere termijn door de jaarlijkse exploitatie tekorten een liquiditeitsvraag af. Ook hier vindt overleg met aandeelhouders plaats hoe te voorzien in deze behoefte. De komende 12 maanden is de liquiditeitspositie voldoende om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

4.6 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldstromen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelasting, ontvangen interest en ontvangen dividend worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest en betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De waarde van de gerelateerde activa en leaseverplichting zijn in de toelichting van balansposten verantwoord. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

5. TOELICHTING OP DE BALANS per 31 december 2017

5.1 MATERIELE VASTE ACTIVA

Andere vaste bedrijfsmiddelen				
Aanschafwaarde per 1 januari	€	63.213		
Inbrengwaarde per 1 januari 2017	€	83.709		
Investeringen boekjaar	€	230.273		
Desinvesteringen boekjaar	€	-20.064		
Aanschafwaarde per 31 december			€	357.131
Afschrijvingen per 1 januari	€	-56.028		
Afschrijvingen in het boekjaar	€	-29.222		
Afschrijving desinvesteringen in boekjaar	€	20.064		
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december			€	-65.186
Boekwaarde per 31 december			€	291.945

Voor nadere toelichting zie de bijlage.

5.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

Aanschafwaarde per 1 januari	€	9.455.981		
Inbrengwaarde per 1 januari	€	375.000		
Aanschafwaarde per 1 januari	€	9.830.981		
Investeringen boekjaar	€	1.509.464		
Desinvesteringen boekjaar	€	-		
Aanschafwaarde per 31 december			€	11.340.445
Cumulatieve waardeveranderingen van beleggingen per 1 januari	€	-1.395.981		
Waardemutatie boekjaar	€	-586.088		
Waardeveranderingen van beleggingen per 31 december			€	-1.982.069
Boekwaarde per 31 december			€	9.358.376

Voor een nadere toelichting op de stelselwijziging wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van de algemene toelichting.

Voor nadere specificatie zie de bijlage.

5.3 FINANCIELE VASTE ACTIVA

		31-12-2017		31-12-2016
5.3.1 Deelnemingen en kapitaalbelangen				
Deelneming Campus Vastgoed Greenport Venlo C.V.	€	1.000	€	-
	€	1.000	€	-

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo treedt op als beherend vennoot van de C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo gevestigd in Venlo. Er is geen sprake van onbeperkte aansprakelijkheid.

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo heeft maar zeer beperkte zeggenschap in C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, reden waarom consolidatie is achterwege gebleven.

	31-12-2017	31-12-2016
5.3.2 Overige vorderingen		
Overige vorderingen	€ 62.013	€ 50.976

Lening u/g lang

	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	€ 20.015	€ 49.387
Ontvangen aflossingen	€ -20.015	€ -29.372
Verstrekte leningen	€ -	€ -
Stand per 31 december	€ -	€ 20.015

Het saldo overige vorderingen ultimo 2016 betrof een vordering op Facility Support die in de loop van 2017 volledig is afgelost.
Het saldo overige vorderingen ultimo 2017 betreft incentives opgenomen in de huurovereenkomsten waarbij de overeengekomen huurkorting wordt gekapitaliseerd en afgeschreven over de contractperiode.

Lease-incentives

	31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari	€ 48.405	€ -
Stelselwijziging per 1 januari 2016	€ -	€ 3.258
Vrijval incentives	€ 17.444-	€ 9.660-
Verstrekte incentives	€ 51.547	€ 54.807
Stand per 31 december 2017	€ 82.508	€ 48.405
Lease-incentives vrijval komend boekjaar	€ 20.495-	€ 17.444-
Lease-incentives lange termijn	€ 62.013	€ 30.961

De lease-incentives betreffen de kortingen die met nieuwe huurders zijn overeengekomen. De incentives worden gekapitaliseerd en vallen vrij naar rato over de gehelen contractperiode.

De vrijval in de tijd ziet er als volgt uit:

	Saldo	Binnen 1 jaar	2 tot 5 jaar	> 5 jaar
Saldo lease-incentives	€ 82.508	€ 20.495	€ 55.763	€ 6.250

	31-12-2017	31-12-2016
5.4 Voorraden		
Voorraden grondexploitatie	€ 6.671.712	€ -
Onderhanden projecten	€ -	€ -
	€ 6.671.712	€ -

De onderhanden projecten betreffen werken waarvan voor de levering van bouwrijpe grond koopovereenkomsten zijn gesloten met ontbindende voorwaarden. De waardering van de projecten is gebaseerd op de geraamde kostprijs van de verkopen op basis van het percentage of completion.

5.4.1 Voorraden

Verloopstaat voorraad	Stand per 31-12-2016	Inbreng per 01-01-2017	Investeringen	Stand per 31-12-2017
Grond	€ -	€ 6.389.535	€ -	€ 6.389.535
Activering rechtstreeks op balans	€ -	€ -	€ 282.176	€ 282.176
Activering projectkosten vanuit w/v	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ 6.389.535	€ 282.176	€ 6.671.712
Onderhanden projecten	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal voorraden	€ -	€ 6.389.535	€ 282.176	€ 6.671.712

De voorraadwaardering geschiedt op basis van verkrijgings- en vervaardigingsprijs voor zover de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de exploitatie de historische kosten overtreffen.
De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische en markttechnische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende ontwikkelperiode van de exploitatie.

De Brightlands Campus is sinds 1 februari 2017 formeel in opbouw. Gezien de levensfase waarin de Campus zich bevindt is er sprake van een bepaalde mate van onzekerheid tav de toekomstige grondopbrengsten. De opbrengsten zijn gebaseerd op een omzetvolume van 50.000 m2 B.V.O in een periode van 12 jaar. Er bestaat enerzijds onzekerheid of een omzet van deze omvang binnen de horizon van 12 jaar kan worden gerealiseerd maar anderzijds behoort het ook tot de mogelijkheid dat een hoger volume dan de gehanteerde 50.000 m2 B.V.O. kan worden gerealiseerd.

Bij de berekening gelden de volgende uitgangspunten:
- Voor 2017 wordt rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1%, 2018 en 2019 0,5% en vanaf 2020 met 1,5%;
- Voor 2017 en later wordt rekening gehouden met een kostenstijging van 2%;
- In verband met de financiering van de B.V. met eigen vermogen wordt geen rente toegerekend aan de voorraad.
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende exploitatieperiode levensduur van de exploitatie;

5.4.2 Onderhanden projecten

	31-12-2017	31-12-2016
Projecten in uitvoering	€ -	€ -

De post onderhanden projecten betreft uitvoering van werkzaamheden om percelen bouwrijp te maken waarvoor inmiddels koopovereenkomsten zijn gesloten, echter met ontbindende voorwaarden.

Ultimo 2017 heeft de B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo geen projecten in uitvoering waarvoor reeds koopovereenkomsten zijn gesloten.

5.5 VLOTTENDE ACTIVA

5.5.1 Vorderingen

Hieronder zijn vorderingen en overlopende activa opgenomen met een resterende looptijd korter dan één jaar.

5.5.1.1 Op handelsdebiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
Debiteuren	€ 70.374	€ 123.312

Onder de handelsdebiteuren zijn geen vorderingen opgenomen met een (verwachte) resterende looptijd langer dan een jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld op vorderingen buiten een waarborgsom gestort door huurders.

Op deze post is een voorziening dubieuze debiteuren in mindering gebracht van € 4.088.

5.5.1.2 Op participanten en verbonden partijen

		31-12-2017		31-12-2016
C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo	€	-	€	-
B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	€	98.525	€	-
Kortlopend deel lening u/g B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	€	2.500.000	€	-
Provincie Limburg	€	31.600	€	-
Gemeente Venlo	€	-	€	-
	€	2.630.125	€	-

De leningen u/g betreft een kortlopende lening aan B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo die per kwartaal opzegbaar c.q. opvraagbaar is. Er zijn zekerheden ontvangen voor deze vorderingen.

		31-12-2017		31-12-2016
5.5.1.3 Overige vorderingen				
Nog door te belasten	€	3.225	€	8.270
Stelselwijziging lease-incentives kort	€	-	€	17.444
Lease-incentives kort	€	20.495	€	-
Overige vorderingen	€	-	€	-
	€	23.720	€	25.714

		31-12-2017		31-12-2016
5.5.1.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen				
Omzetbelasting	€	321.106	€	-
Vennootschapsbelasting	€	158.753	€	-
	€	479.859	€	-

De te ontvangen vennootschapsbelasting betreft de betaalde voorlopige aanslag over 2017 en de carry back over 2016. Over 2016 en 2017 bedraagt het cumulatief fiscaal resultaat negatief. De komende jaren worden geen fiscale winsten verwacht waarmee het fiscaal verlies 2017 kan worden gecompenseerd, reden waarom de vorming van een latentie voor verliescompensatie achterwege is gelaten. Het niet gewaardeerd compensabel verlies ultimo 2017 bedraagt na carry back resultaat over 2016 € 698.000.

Ultimo 2017 is sprake van een hogere commerciële waardering dan de fiscale waardering. Gezien het lopend investeringsprogramma in de Villa Flora en de daaraan gekoppelde verwachte ontwikkeling van de fiscale en commerciële waarde in combinatie het ontbreken van fiscaal verrekenbare verliezen is geen latentie waardeverschillen opgenomen. Het tijdelijke veschil tussen de commerciele waarde en de fiscale waarde bedraagt ultimo 2017 € 1,3 miljoen.

		31-12-2017		31-12-2016
5.5.1.5 Overlopende activa				
Vooruitontvangen kosten	€	-	€	-
Vooruitbetaalde kosten	€	2.068	€	1.195
	€	2.068	€	1.195

	31-12-2017	31-12-2016
5.6 Liquide middelen		
Rabobank	€ 2.342.404	€ -
SNS zakelijke rekening	€ -	€ 93.961
	€ 2.342.404	€ 93.961

De liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

5.7 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2017	31-12-2016
5.7.1 Gestort en opgevraagd kapitaal		
Geplaatst en volgestort aandelen kapitaal	€ 90.000	€ 90.000

Het geplaatst aandelenkapitaal is gelijk aan het maatschappelijk kapitaal en bestaat uit 90.000 gewone aandelen van nominaal € 1. De verdeling is als volgt:

	Soort aandeel	31-12-2017
Provincie Limburg	gewoon aandeel P	€ 68.400
Gemeente Venlo	gewoon aandeel VE	€ 21.600
		€ 90.000

5.7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-2017
Stand per 1 januari	€ -
Herwaarderingen ten laste van de overige reserves	€ 208.000
Realisatie ten gunste van de overige reserves	€ -
Stand per 31 december 2017	€ 208.000

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen actuele waarde en historische kostprijs van de vastgoedbelegging, op het moment dat de actuele waarde hoger is dan de historische kostprijs.

5.7.3 Agioreserve

Het verloop van de post agio is als volgt:

	31-12-2016	storting/ onttrekking bij inbreng	31-12-2017
Provincie Limburg	€ -	€ 10.708.400	€ 10.708.400
Gemeente Venlo	€ -	€ 3.381.600	€ 3.381.600
	€ -	€ 14.090.000	€ 14.090.000

	31-12-2017	31-12-2016
5.7.4 Overige reserves		
Stand per 1 januari	€ -1.844.056	€ -3.734.430
Stelselwijziging 1 januari 2016 waardering beleggingen	€ -	€ 1.559.000
Stelselwijziging 1 januari 2016 lease-incentives	€ -	€ 3.258
Transactie met aandeelhouders per 01 januari	€ 3.734.430	€ -
Resultaatbestemming boekjaar	€ -1.529.205	€ 328.116
Onttrekking ten gunste van de herwaarderingsreserve	€ -208.000	€ -
Stand per 31 december	€ 153.169	€ -1.844.056

5.7.5 Resultaatbestemming

Bestemming van het resultaat 2017
De directie stelt voor om het verlies over 2017 geheel toe te voegen aan de overige reserves.
Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Stelselwijzigingen
Per 1 januari 2017 exploiteert de B.V. naast de Villa Flora de overige gebouwen en terreinen die samen de Brightlands Campus Greenport Venlo vormen. Om een beter beeld van de vermogenspositie van de B.V. te verkrijgen is besloten om de waardering van de gebouwen in eigendom op basis van actuele waarde te waarderen. Reden waarom met ingang van 01 januari 2017 een stelselwijziging is doorgevoerd met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen. Het stelsel is gewijzigd van verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur naar actuele waarde tegen marktwaarde. Deze stelselwijziging leidt tot een aanpassing van de overige reserve per 1 januari 2016, het jaarresultaat 2016 alsmede de stand van de overige reserve per 31 december 2016.

In verband met een aanpassing van de interpretatie van de accountingsregels is per 1 januari 2016 een stelselwijziging ten aanzien van de lease-incentives doorgevoerd. Incentives op leasecontracten worden uitgesmeerd over de totale periode van de overeenkomst. Deze stelselwijziging leidt tot een aanpassing van de balansposten overige vorderingen en eigen vermogen per 1 januari 2016 en 31 december 2016 alsmede de huuromzet 2016. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende posten.

De stelselwijzigingen leiden tot de volgende aanpassingen in de balans 2016.

Stand overige reserve eind 2016 voor stelselwijziging			€	-3.456.460
Stelselwijziging waarde mutatie beleggingen 1-1-2016			€	1.559.000
Stelselwijziging lease incentives per 1 januari 2016			€	3.258
Overige reserve 1 januari 2016 na stelselwijziging			€	-1.894.202
Jaarresultaat 2016 voor stelselwijziging	€	277.970		
Waardemutatie beleggingen ivm stelselwijziging	€	5.000		
Aanpassing huuromzet ivm stelselwijziging lease incentives	€	45.146		
Jaarresultaat na stelselwijziging	€	328.116		
Mutatie jaarresultaat ivm stelselwijziging			€	50.146
Stand overige reserve eind 2016 na stelselwijziging			€	-1.844.056

5.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

		31-12-2017		31-12-2016
5.8.1. Schulden aan kredietinstellingen				
Stand per 1 januari	€	6.733.334	€	7.133.334
Aflossing in boekjaar	€	-500.000	€	-400.000
	€	6.233.334	€	6.733.334
Aflossingsverplichting komend boekjaar	€	-300.000	€	-400.000
Langlopend deel per 31 december	€	5.933.334	€	6.333.334
Totaal langlopend deel per 31 december korter dan 5 jaar	€	5.933.334	€	6.333.334

De lening o/g ad € 233.334 heeft een looptijd tot 1 oktober 2020. Het rentepercentage op de lening is 0,993% en staat vast tot 1 oktober 2020. Volledige aflossing zal plaatsvinden op 1 oktober 2020.

De looptijd van de lening o/g ad€ 6.500.000 per 1 januari is tot oktober 2020, het rentepercentage bedraagt 1,93% tot 31 maart 2017 en 0,45% vanaf 1 april 2017 en staat tot ultimo oktober 2020 vast. Het aflossingsschema luidt als volgt:
- € 400.000 over 2018, in 4 kwartaaltermijnen van € 100.000; (reeds betaald per einde 2017)
- € 400.000 over 2019, in 4 kwartaaltermijnen van € 100.000;
- € 300.000 over 2020, in 3 kwartaaltermijnen van € 100.000;
- € 5.000.000 per 1-10-2020.

De lening van de ASN betreft een groene lening. De balanswaarde van de groen gefinancierde activa dient te allen tijde gelijk of hoger te zijn dan het pro-resto obligo van de financiering waarmee voormelde activa is gefinancierd. Het verschil tussen het resterende obligo onder deze financiering en boekwaarde van het groene activa zal tegen het witte tarief gefinancierd worden.

De gemeente Venlo stelt zich borg tegenover de geldverstrekker voor de nakoming van de verplichtingen door B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo die voortvloeien uit de bovengenoemde overeenkomsten van geldleningen.

Ten behoeve van de financiering is geen zekerheid verstrekt aan geldgevers.

5.8.2 Schulden aan participanten

		31-12-2017		31-12-2016
Schuld aan gemeente Venlo				
Stand per 11 januari	€	3.057.112	€	3.057.112
Inbreng per januari	€	34.387.434	€	-
Ontvangen/aflossing in boekjaar	€	-37.444.546		
Stand per 31 december	€	-	€	3.057.112

De leningen van de gemeente Venlo is in 2017 in zijn geheel afgelost.

5.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

Hieronder zijn schulden en overlopende passiva opgenomen met een resterende looptijd korter dan één jaar.

	31-12-2017	31-12-2016
5.9.1 Aflossingsverplichtingen		
Lening o/g ASN	€ 300.000	€ 400.000

	31-12-2017	31-12-2016	
5.9.2 Schulden aan participanten en verbonden partijen			
Gemeente Venlo	€ 2.100	€ 5.605	[1]
B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	€ 418.007	€ -	
C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo	€ 84.022	€ -	
	€ 504.129	€ 5.605	

	31-12-2017	31-12-2016
5.9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Handelscrediteuren	€ 445.313	€ -

	31-12-2017	31-12-2016
5.9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	€ 3.972	€ 47.261
Vennootschapsbelasting	€ -	€ 79.349
	€ 3.972	€ 126.610

De verschuldigde omzetbelasting betreft een suppletieaangifte over het eerste kwartaal 2016.

[1] Voor vergelijkingsdoeleinden aangepast

	31-12-2017	31-12-2016	
5.9.5 Overige schulden			
Waarborgsommen	€ 64.425	€ 13.512	
Administratie- en accountantskosten	€ 10.450	€ 15.206	
Nog te betalen rente	€ -	€ 32.652	
Vooruitontvangen bedragen	€ 47.769	€ -	
Nog te ontvangen facturen	€ 73.309	€ 60.378	
	€ 195.953	€ 121.748	[1]

	31-12-2017	31-12-2016	
5.9.6 Overlopende passiva			
Vooruitgefactureerde huur en servicekosten	€ -	€ 71.989	
Overige overlopende passiva	€ 9.726	€ -	
	€ 9.726	€ 71.989	[1]

[1] Voor vergelijkingsdoeleinden aangepast

5.10 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Huurverplichtingen
B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo huurt van C.V. Vastgoed Greenport het perceel grond met kantoorgebouw (Innovatoren) en parkeergelegenheid gelegen aan de Sint Jansweg 15 te Venlo. De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van één jaar. De jaarlijkse huurprijs is gelijk aan 2% van de meest recente waarde van het gehuurde in de zin van Wet Waardering Onroerende Zaken.

Aangegane verplichting
In december 2017 is een opdracht verstrekt voor de bouw en plaatsing van een Cooker in de Villa Flora voor en bedrag van € 915.000. Voor de financiering van de Cooker is door de Provincie Limburg een subsidie toegezegd van € 380.000.

Beherend vennoot C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo
De B.V. treedt op als beherend vennoot van de C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo en is bevoegd voor rekening en ten behoeve van de vennootschap alle daden van beheer en beschikking te verrichten. De B.V. is niet aansprakelijk voor deze activiteiten anders dan de wettelijke aansprakelijkheid.
Voor de uitvoering van de beheertaak hebben partijen een servicelevel agreement en een managementovereenkomst gesloten. Deze overeenkomsten zijn aangegaan per 1 februari 2017 voor een termijn van 5 jaar die telkens met 2 jaar stilzwijgend wordt verlengd. Na 5 jaar kan de overeenkomst worden beëindigd met een opzegtermijn van 24 maanden.

Wet keten aansprakelijkheid
De onderneming verricht activiteiten als aannemer en inlener van arbeidskrachten. De onderneming is op grond hiervan mogelijk, op basis van diverse wettelijke bepalingen betreffende ketenaansprakelijkheid hoofdelijk aansprakelijk voor de premies van werknemers- en volksverzekeringen en van de loon- en omzetbelasting bij het uitbesteden van werk respectievelijk inlenen van personeel.

6. TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING over 2017

Algemeen
Voor een nadere toelichting van de achtergrond van gewijzigde activiteiten van de B.V. wordt verwezen naar het verslag van de directie. Vanaf 1 januari 2017 bestaan de activiteiten van de B.V. naast de exploitatie van de Villa Flora uit de grondexploitatie van de Campus terreinen, het beheer van het gemeenschappelijk en openbaar toegankelijk deel van de Campus site, de exploitatie van de Innovatoren (die wordt gehuurd van de C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo), de exploitatie van de St. Jansboerderij en de exploitatie van de diverse paviljoens op het Campus terrein. Tevens faciliteert de B.V. diverse evenementen op de Campus en beheert het Cocreatielab namens de Provincie Limburg.

De B.V. maakt voor de uitvoering van haar taken gebruik van de diensten van de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en heeft zelf geen personeel in dienst.

6.1 Bedrijfsopbrengsten

		2017		2016
6.1.1 Netto omzet grondverkopen				
Netto-omzet grondverkopen	€	-	€	-
Wijziging in voorraden gereed product en onderhanden werk	€	-	€	-
Omzetresultaat	€	-	€	-

In 2017 is geen grond verkocht of in erfpacht gegeven.

		2017		2016
6.1.2 Huuropbrengsten				
Huuropbrengsten	€	1.003.561	€	712.259
stelselwijziging lease incentives	€	-	€	45.146
	€	1.003.561	€	757.405

Stelselwijziging
Met terugwerkende kracht tot het boekjaar 2016 worden de incentives op de leasecontracten nu verwerkt over de looptijd van het contract, terwijl dat voorheen geschiedde ten laste van het boekjaar waarin de incentive werd verstrekt.

De toekomstige huuropbrengsten uit hoofde van de lopende niet-opzegbare huurovereenkomsten zijn als volgt:

Opbrengsten < 1 jaar na balansdatum	€	1.018.501
Opbrengsten van 1 <> 5 jaar na balansdatum	€	2.322.125
Opbrengsten > 5 jaar na balansdatum	€	460.162
Totaal	€	3.800.788

		2017		2016
6.1.3 Opbrengsten dienstverlening				
Parkeer opbrengsten	€	-	€	-
Opbrengsten servicekosten en dienstverlening	€	402.463	€	194.746 [2]
	€	402.463	€	194.746

[2] ivm vergelijkingsdoeleinden aangepast

6.1.4 Opbrengsten overig		2017		2016
Subsidies	€	32.045	€	117.979

De post subsidies 2017 betreft de SDE subsidie 2017 inzake zonnepanelen.

		2017		2016
6.2 Lonen en salarissen				
Vergoedingen Raad van Commissarissen	€	16.193	€	-

		2017		2016
6.3 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa				
Afschrijving paviljoens	€	16.010	€	-
Afschrijving inventaris	€	13.212	€	11.089
Afschrijving parkmanagement	€	-	€	-
Totaal afschrijvingen	€	29.222	€	11.089

		2017		2016	
6.4 Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen					
Waardedaling vastgoedbelegging Villa Flora	€	794.088	€	-5.000	[1]
Waardedaling St. Jansboerderij	€	-208.000	€	-	
Totaal waardeverandering vastgoedbeleggingen	€	586.088	€	-5.000	

[1] ivm stelselwijziging aangepast

6.5 Lasten vastgoedexploitatie en dienstverlening

		2017		2016	
6.5.1 Vastgoedexploitatie en dienstverlening					
Huur Innovatoren	€	256.640	€	-	
Onderhoud gebouwen en terreinen	€	262.948	€	93.039	
Onderhoud installaties	€	139.498	€	-	
Datacommunicatie	€	48.002	€	17.109	[2]
Schoonmaakkosten	€	45.222	€	-	
Energiekosten	€	217.122	€	81.932	
Beheerkosten	€	250.821	€	169.773	[2]
Zakelijke belastingen en verzekeringen	€	119.636	€	48.552	[2]
Beveiligingskosten	€	16.630	€	-	
Kantoorbenodigdheden	€	3.443	€	-	
Eventkosten	€	22.234	€	-	
Overige huisvestingskosten	€	4.894	€	11.475	
	€	1.387.090	€	421.880	

[2] ivm vergelijkingsdoeleinden aangepast

6.6 Overige bedrijfslasten		2017		2016	
Organisatiekosten	€	856.848	€	-	
Inleenkrachten	€	112.688	€	-	
Contributies en abonnementen	€	-	€	721	
P&R en communicatie	€	4.086	€	-	
Accountantskosten	€	21.194	€	3.407	
Administratiekosten	€	-	€	7.811	
Verzekeringen	€	4.028	€	-	
Advieskosten	€	81.935	€	22.189	[2]
Boetes ed.	€	4.449	€	2.757	[2]
	€	1.085.229	€	36.885	

[2] ivm vergelijkingsdoeleinden aangepast

Voor het uitvoeren van de activiteiten van de B.V. wordt op basis van een managementovereenkomst gebruik gemaakt van de diensten van B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. De organisatiekosten hier verantwoord bestaan met name uit de vergoeding die voor deze diensten in rekening zijn gebracht.

De honoraria van de onafhankelijke accountant betreffen enkel de kosten voor de controle van de jaarrekening door PricewaterhouseCoopers N.V. accountants.

De boetes betreft de boetes op de suppletie aangiften BTW over 2015.

6.7 Financiële baten en lasten

		2017		2016
6.7.1 Rente en soortgelijke kosten				
Rentelasten vaste financiering	€	44.308	€	132.830
Rente rek. crt. B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	€	-97.500	€	-
Rente leningen gemeente Venlo	€	-	€	67.256
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	-4.730	€	-164
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-57.922	€	199.922

		2017		2016
6.8 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening				
Belastingen over het belastbaar resultaat	€	-78.625	€	79.349
Mutatie voorziening voor latente belastingen	€	-	€	-
Vennootschapsbelasting	€	-78.625	€	79.349

6.9 Buitengewoon resultaat		2017		2016
Ontvangen schadevergoedingen	€	-	€	2.111

6.10 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2017 waren 0 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2016: 0)
Alle medewerkers waren in Nederland werkzaam.

6.11 Bestuur

Het bestuur wordt ingevuld door de bestuurder van de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo waarvoor een vergoeding wordt betaald op basis van de bestede uren met een toeslag voor overhead en transfer pricing. De bestuursvergoeding binnen de B.V. Ontwikkelbedrijf waar de vergoeding is op gebaseerd vindt plaats binnen de WNT normering.
Op basis van artikel 383 lid 1 B.W. mag de toelichting op de bestuursvergoeding achterwege worden gelaten.

7. OVERIGE GEGEVENS

7.1 Resultaatbestemming

7.1.1 Statutaire regeling winstbestemming

In artikel 8.5. van de statuten zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming:

1. Het resultaat, zoals dat uit de vastgestelde jaarrekening blijkt, wordt - in geval van winst- bestemd of- in geval van verlies - verwerkt als de algemene vergadering zal vaststellen. De alsdan resterende winst wordt bestemd als de algemene vergadering zal vaststellen. Indien en voor zover de stemmen staken omtrent een voorstel tot bestemming van winst, wordt de winst waarop het voorstel betrekking heeft, gereserveerd.

2. De vennootschap kan slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. De algemene vergadering kan besluiten tot uitkering van interim-dividend en/of uitkeringen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moeten worden aangehouden, indien aan het vereiste in artikel 8.5.1 is voldaan.
4. Uitkeringen zijn opeisbaar op de dag die de algemene vergadering bepaalt. De vorderingen van de aandeelhouders tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf (5) jaren en één (1) dag.

5. De algemene vergadering kan besluiten dat uitkeringen plaatsvinden anders dan in geld.
6. Een besluit tot uitkering is onderworpen aan de goedkeuring van het bestuur. Het bestuur weigert de goedkeuring slechts indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

7. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering en de raad van commissarissen van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

Verklaring over de jaarrekening 2017

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de vennootschap op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017 van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo te Venlo ('de vennootschap') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2017;
- de winst-en-verliesrekening over 2017;
- het kasstroomoverzicht 2017; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 BW.

De basis voor ons oordeel

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

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

NJWHZMRSND24-410032616-28

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Amerikalaan 100a, 6199 AE Maastricht-Airport, Postbus 311, 6199 ZN Maastricht-Airport
T: 088 792 00 43, F: 088 792 94 03, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens;
- bijlage: overzicht verloopoverzicht materiële vaste activa.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor:

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Maastricht-Airport, 9 mei 2018
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. S.C.J.M. Frissen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2017 van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Ondertekening bestuurder

Venlo, 9 mei 2018

R.A.C. van Heugten, bestuurder

Ondertekening Raad van Commissarissen

A.D. den Haan, voorzitter

D.A. Rootert

L.J.P.M. Frissen

8. BIJLAGE

VERLOOPOVERZICHT MATERIELE VASTE ACTIVA

Andere vaste bedrijfsmiddelen

	Aanschaf-waarde primo boekjaar	Investe-ringen boekjaar	Des-investe-ringen boekjaar	Cumulatieve aanschafwaarde ultimo boekjaar	Cumulatieve afschrijvingen primo boekjaar	Afschrijvinge n boekjaar	Afschrijvin-gen desinves-tering boekjaar	Cumulatieve afschrijvingen ultimo boekjaar	Boekwaarde ultimo boekjaar	Afschrij-vings %
Inventaris Villa Flora	€ 63.213	€ 153.662	€ -20.064	€ 196.811	€ -56.028	€ -12.589	€ 20.064	€ -48.553	€ 148.258	20%,10%
Inventaris en inrichting Innovatoren	€ -	€ 39.893	€ -	€ 39.893	€ -	€ -623	€ -	€ -623	€ 39.269	10%
Opslagruimten	€ -	€ 22.416	€ -	€ 22.416	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 22.416	
Paviljoens (inbreng)	€ 83.709	€ -	€ -	€ 83.709	€ -	€ -16.010	€ -	€ -16.010	€ 67.699	
Cooker	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	10%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,5%
Signing	€ -	€ -8.750	€ -	€ -8.750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -8.750	10%
ICT Campus	€ -	€ 19.953	€ -	€ 19.953	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19.953	10%
Stikstoftank	€ -	€ 1.850	€ -	€ 1.850	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.850	10%
Horeca	€ -	€ 1.250	€ -	€ 1.250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.250	20%
Totaal	€ 146.922	€ 230.273	€ -20.064	€ 357.131	€ -56.028	€ -29.222	€ 20.064	€ -65.186	€ 291.945	

Vastgoedbeleggingen

	Villa Flora	Raad van Arbeid	St. Jansboerderij	Totaal
Stand per 1 januari 2017	€ 9.455.981	€ -	€ -	€ 9.455.981
Inbrengwaarde per 1 januari 2017		€ -	€ 375.000	€ 375.000
Investeringen in boekjaar	€ 1.233.787	€ 275.677	€ -	€ 1.509.464
Desinvesteringen in boekjaar	€ -	€ -	€ -	€ -
Cumulatieve aanschafwaarde ultimo	€ 10.689.768	€ 275.677	€ 375.000	€ 11.340.445
Cumulatieve waardeveranderingen begin boekjaar	€ -1.395.981	€ -	€ -	€ -1.395.981
Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	€ -794.088	€ -	€ 208.000	€ -586.088
Cumulatieve waardeveranderingen eind boekjaar	€ -2.190.069	€ -	€ 208.000	€ -1.982.069
stand per 31 december 2017	€ 8.499.699	€ 275.677	€ 583.000	€ 9.358.376
Historische vervaardigings cq verkrijgingsprijs	€ 9.455.981	€ -	€ 375.000	€ 9.830.981