DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. CAMPUS VASTGOED GREENPORT VENLO
TE VENLO

Jaarrapport 2022

Flynth Audit B.V.
geheel document digitaal
gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
R.v.O. 28-09-2023

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

INHOUDSOPGAVE PAGINA

ACCOUNTANTSRAPPORTAGE

Fiscale positie 2

BESTUURSVERSLAG

Bestuursverslag en verslag Raad van Commissarissen 3

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022 15
Winst-en-verliesrekening over 2022 16
Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening 17

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

ACCOUNTANTSRAPPORTAGE

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

FISCALE POSITIE

Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2022 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 11.862.849.
De gerealiseerde verliezen vanaf 2013 zijn onbeperkt verrekenbaar met toekomstige winsten.

Als gevolg van onzekerheden over de mogelijkheden van het realiseren van toekomstige fiscale winsten, zijn de nog te verrekenen verliezen niet tot waardering gebracht.

Belastbaar bedrag 2022

Het fiscale resultaat wijkt af van het bedrijfseconomische resultaat voor belastingen door de afwijkende waardering van de vaste activa. Het belastbaar bedrag over 2022 bedraagt negatief € 3.079.418. Hierover is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

BESTUURSVERSLAG EN VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

BESTUURSVERSLAG

Algemene informatie

Doelstelling

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo heeft tot doel het exploiteren van vastgoed en het leveren van facilitaire diensten aan partijen op de Brightlands Campus Greenport Venlo. Daarnaast exploiteert de vennootschap de campus site als een grondexploitatie en beheert de gemeenschappelijke gebieden. De vennootschap werkt nauw samen met Brightlands Campus Greenport Venlo B.V., die de content en het ecosysteem van de campus ontwikkelt.

Interne organisatie

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo heeft in 2022 een lopende managementovereenkomst en een service level agreement met B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV) heeft geen eigen personeel in dienst, maar maakt in 2022 gebruik van de diensten van het Ontwikkelbedrijf. De bestuurder van de vennootschap was tot 1 februari 2022 de heer R.A.C. van Heugten. Per 1 februari 2022 is mw. drs. S. Helbig bestuurder. Zij is in dienst van Brightlands Campus Greenport Venlo B.V. (BCGV).

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

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Financiële informatie

Resultaat en vermogenspositie 2022

Het jaarresultaat 2022 sluit met € -4.935k en wijkt daarmee € 850k af van de begroting van € -4.085k. Hierbij moet worden opgemerkt dat de waardemutatie van de beleggingen in de jaarrekening 2022 voor een negatief bedrag van € -1.815 zijn opgenomen terwijl in de begroting nihil was aangehouden. Deze waardedaling is gebaseerd op de jaarlijkse taxaties door een externe deskundige.
Met name de exploitatiekosten van Villa Flora zijn per einde 2022 aanzienlijk hoger in combinatie met een stijging van de verwachte onderhoudskosten. Deze hogere exploitatielasten ten opzichte van 2021 leiden tot een fors lagere marktwaarde. Wanneer de waardedaling van de vastgoedbeleggingen buiten beschouwing wordt gelaten, wijkt het resultaat € 965k positief af ten opzichte van de begroting voor 2022.

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2021 gestegen met 10% door het aantrekken van nieuwe huurders. Ten opzichte van de begroting zijn de huuropbrengsten 7% lager uitgevallen, met name door een vertraging in de ingroei van de bezetting (aanvangsleegstand) in Brighthouse in combinatie met de verleende incentives aan nieuwe huurders.

De exploitatiekosten vastgoed zijn 18% gestegen t.o.v. 2021. Grotendeels wordt dit veroorzaakt doordat Brighthouse voor een geheel jaar in gebruik is. Ook zijn de onderhoudskosten installaties fors hoger dan voorgaand jaar, doordat er in 2022 kosten zijn gemaakt inzake een collectieve energievoorziening voor Villa Flora.

De organisatiekosten (personele- en advieskosten) vallen hoger uit dan begroot in verband met niet voorziene kosten met betrekking tot werving, advies en tijdelijke inhuur in verband met personele wisselingen.

Het operationeel resultaat (EBITDA) in 2022 laat een positieve ontwikkeling van € 907k zien ten opzichte van de begroting. De oorzaak van deze resultaatverbetering vloeit voort uit de lagere onderhoudskosten van het vastgoed doordat er minder kosten zijn gemaakt doordat onderhoudswerkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2023. Dit betreft voornamelijk kosten aan de WKO-installatie (onderhoud installaties), uitgestelde voorbereidingskosten van de vervanging van het dak en uitgestelde onderhoudskosten van de Villa Flora en de Innovatoren.

In deze fase van de campusontwikkeling is CVGV (nog) niet winstgevend en is ze voor haar liquiditeitspositie volledig afhankelijk van agiostortingen van haar aandeelhouders. Voor 2022 was een aanvullende agiostorting voorzien van beide aandeelhouders van ca. € 6,3 miljoen.

De toekenning van de provinciale middelen in februari 2023 en de zekerstelling van de financiering voor CVGV tot 2030 was een mijlpaal voor de gehele campusorganisatie. Doordat zowel de campusorganisatie alsook de vastgoedorganisatie nu zijn zeker gesteld van financiering zien we de ontwikkeling van de campus met vertrouwen tegemoet. Er kan nu gewerkt worden aan het robuust inrichten van de organisatie en de optimalisatie van bedrijfsprocessen. De liquiditeitspositie is met de besluiten van beide aandeelhouders voor de komende jaren geborgd.

De directie verklaart dat in 2022 zich geen ongewone zaken hebben voorgedaan die de jaarcijfers beïnvloeden.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

Huidige ontwikkelingen en nabije toekomst

Bezettingsgraad gebouwen
De Brightlands Campus Greenport Venlo is in 2022 verder gegroeid. Waar eind 2021 een bezettingsgraad van de gebouwen en proefvelden van 73% gerealiseerd was, is deze ultimo 2022 toegenomen naar 82%. Deze groei heeft te maken met nieuwe huurders in de relatief nieuwe gebouwen Brighthouse en Brightworks.

Brighthouse
Per 1 juli 2021 is Brighthouse in gebruik genomen en zijn de eerste huurcontracten gesloten. Eind 2022 is het gebouw voor 61% bezet. De kantoorruimtes zijn nagenoeg compleet verhuurd (98%), bij de labs en de opslag is nog ruime voorraad beschikbaar voor de verhuur (bezetting ca. 10%).

Voor 2023 lopen er enkele leads, welke deels afhankelijk zijn van de nog toe te wijzen regiodeal middelen. Ook zijn er plannen tot het realiseren van shared facility labs, waarvan meerdere partijen gebruik kunnen maken. Met deze ontwikkelingen zou de bezettingsgraad kunnen oplopen tot ca. 70%-75% ultimo 2023 – begin 2024.

Brightworks
In het eerste kwartaal 2021 is het gebouw Brightworks opgeleverd en door de eerste huurder in gebruik genomen. Eind 2022 worden er in totaal 10 van de 10 units verhuurd en is Brightworks dus voor 100% bezet. Het verloop in Brightworks is laag en er zijn meerdere nieuwe leads voor dit type ruimtes (werkplaatsen voor start-ups, ondernemers, kennisinstellingen en onderzoeksinstituten die zich op de campus willen vestigen of daar al gevestigd zijn en willen uitbreiden).

Innovatoren
Eind 2022 is de bezettingsgraad van de Innovatoren 76%. Om de herkenbaarheid van de Brightlands campus en de aldaar gevestigde bedrijven te vergroten zijn de namen Brightlands en die van verschillende huurders op de Innovatoren aangebracht en vanaf de A73 zichtbaar. Voor 2023 worden er plannen ontwikkeld om het atrium, dat is de glazen aanbouw van de Innovatoren met het golvende dak, met behulp van regiodeal middelen aan te passen ter volledige verhuur aan een reeds op campus gevestigde onderneming. Aan de laagbouw aan de Innovatoren, de zogenaamde Innovavleugel, zijn in 2022 nog enkele aanpassingen gedaan om deze beter verhuurbaar te maken. Er zijn oriënterende gesprekken met mogelijke huurders van deze ruimte. Eind 2022 is er een tweetal opzeggingen ontvangen van grote huurders welke in juni en november 2023 zullen vertrekken.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Villa Flora
Ondanks diverse mutaties is de gemiddelde bezetting van de Villa Flora gedurende 2022 licht gegroeid naar 85% per einde 2022. Door een verhuizing van huurders naar de tweede etage is de gehele derde etage verhuurbaar.

In 2022 is aangevangen met de start van een omvangrijke renovatie van de WKO-installatie (Warmte Koude Opslag) welke in het najaar van 2023 in zijn geheel afgerond zou worden. Na onderzoek bleek dat er een omvangrijke investering noodzakelijk te zijn in de WKO-installatie, mede om de installatie weer terug in balans te brengen en binnen de vergunningsvoorwaarden te blijven. De financiering hiervan is goedgekeurd door de aandeelhouders. De afronding van dit omvangrijke project is vertraagd en wordt in het voorjaar van 2024 voltooid waarbij de bewoners van de campus geen hinder zullen ondervinden van deze vertraging.

Het dak van de Villa Flora blijft een terugkerend onderwerp bij het onderhoud. Er is in 2022 nader onderzoek gedaan naar oplossingen voor de al jaren optredende lekkages aan het dak, die voortkomen uit de samenstelling van gebruikte materialen. Tevens zijn technische installaties moeilijk bereikbaar zowel aan de onderzijde als de bovenzijde van het dak waardoor wettelijk onderhoud moeilijk uitvoerbaar is. De kosten en investeringen voor een oplossing zijn in de meerjarenbegroting opgenomen.

In 2022 is er een extern onderzoek geweest naar de bouwtechnische staat van met name de Villa Flora. Naar aanleiding hiervan is er een herzien onderhoudsplan opgesteld waarin de begrote reparaties en onderhoudsplannen nog eens kritisch tegen het licht zijn gehouden. Er is bekeken of deze gefaseerd kunnen worden uitgevoerd en er is onderscheid gemaakt tussen urgent onderhoud, noodzakelijk onderhoud op langere termijn en verbeteringen. De lange termijn investeringen en verbeteringen zullen ook betrekking hebben op toekomstige duurzaamheidseisen. De hierop betrekking hebbende kosten zijn in de meerjarenbegroting opgenomen en zijn de voornaamste oorzaak van de hiervoor beschreven negatieve waarde mutatie van de vastgoedbeleggingen.

Boerderij en paviljoens
De Sint-Janshoeve was tot 31-12-2021 verhuurd. In 2022 is het dak van de Sint Janshoeve en de Kapschuur vervangen en na-geïsoleerd. Bij het schrijven van het bestuursverslag zijn beide gebouwen in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven.

In 2022 zijn alle paviljoens en kassen gesloopt als gevolg van de aflopende tijdelijke gebruiksvergunningen. Het aanpassen van de paviljoens aan het huidige bouwbesluit is economisch niet haalbaar.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Terreininrichting
Het campusterrein is een openbaar toegankelijk gebied. Dit betekent dat de veiligheid op de campus een thema is dat continue aandacht verdient. In toenemende mate wordt overlast ervaren van illegaal verblijvende personen m.n. in de nachtelijke uren. In 2022 is volgens een opgesteld veiligheidsplan geïnvesteerd in permanente voorzieningen. Dit behelst onder meer in de beveiliging van de entreewegen Sint Jansweg en Floriadelaan middels camera's. Tevens zijn de entreedeuren van de gebouwen voorzien van camera's.

In 2022 zijn onder andere diverse bomen verwijderd i.v.m. onderhoud groen, zijn diverse wegen hersteld, afzetpalen en openbare verlichting aangebracht. Hiernaast is in 2022 de nulmeting van het MJOP Groen en Infra opgesteld. Tevens is over terrein van de campus het transport van de windmolens georganiseerd.

In 2023 zullen met de gemeente Venlo nadere afspraken worden gemaakt over het terreinbeheer.

University College (gebouw Raad van Arbeid aan de Nassaustraat)
In de 28 studentenstudio's is de bezetting in 2022 nagenoeg maximaal geweest. Als gevolg van de jaarlijkse in- en uitschrijvingen van studenten is een 100% bezetting niet mogelijk. Deze studio's zijn populair bij studenten van over de hele wereld.

In 2022 zijn de vochtproblemen in de kelder onderzocht en hersteld, waarna er een uitbreiding van gehuurde ruimte heeft plaatsvinden door UM en ook deze bezetting 100% is.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Voornaamste risico's en onzekerheden

Jaarlijks wordt een jaarbegroting en een meerjarenraming opgesteld. Deze raming voorziet in een inzicht in de bestaande exploitaties van gebouwen, terreinen en facilitaire diensten. In deze raming zijn geen posten opgenomen die nodig zijn voor de verdere doorontwikkeling van de campus. Deze doorontwikkeling vergt nog hoge investeringen in zowel gebouwen als faciliteiten. Desondanks is in de meerjarenraming sprake van jaarlijkse tekorten mede omdat de exploitatie van de campus mede door de beperkt omvang nog niet kostendekkend is. Met de besluiten van beide aandeelhouders is de liquiditeitspositie voor de komende jaren geborgd.

Grondvoorraad

In de meerjarenbegroting is geen rekening gehouden met grondverkopen aan derden. Tot nu toe is er enkel sprake van interne leveringen van grond ten behoeve van eigen nieuwbouw of shared facilities als parkeren. Wel wordt ingezet op vestiging van derden op grond in erfpacht. De boekwaarde van de grond per m2 bevindt zich binnen de bandbreedte van een markttarief en wordt geacht tegen deze waardes te kunnen worden ingebracht in interne projecten of met marge te kunnen worden geleverd aan derden.

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met het bouwrijp maken van de gronden, zoals ecologische onderzoeken en onderzoek naar niet gesprongen explosieven. Er wordt geen rekening gehouden met de doorontwikkeling van het gebied naar een volwaardige campus.

Daarmee is het huidig risico van de grondvoorraad beperkt.

Exploitatie vastgoed

- Huuropbrengsten. De kans op afwijkingen op de huuromzet van het vastgoed wordt beïnvloed door enerzijds de bezettingsgraad van de gebouwen en anderzijds door het huurprijsniveau. In de huidige begroting is rekening gehouden met een bezettingsgraad van 90% (een frictieleegstand van 10%).

- De exploitatiekosten voor de gebouwen zijn hoog te noemen. Op basis van de meerjarenonderhoudsplannen worden deze kosten steeds verder onder controle gebracht.

- De organisatie van de vennootschap is in 2022 deels belegd bij externe organisaties en inhuur. Steeds meer zal de vennootschap de organisatie versterken om de gewenste expertise in huis te halen en in mindere mate afhankelijk te zijn van externen.

Site-exploitatie

De exploitatie van de site (parkmanagement) is momenteel gebaseerd op een dekking per bruto vloeroppervlakte (gebruikers van de campus betalen per BVO een bijdrage naar rato). Onzeker is of het volume BVO waar rekening mee is gehouden ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd in de komende jaren. Vooralsnog is sprake van een exploitatietekort i.v.m. onbebouwde bouwkavels.

Er is geen sprake van bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarrekening rekening moet worden gehouden.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Continuïteitsanalyse

De vennootschap is vooralsnog verliesgevend. Dit komt omdat de campus nog in opbouw is. Dat maakt dat de shared services als ICT, horeca, vergaderen, nog niet de volle bezetting kennen om een positieve exploitatie te kunnen realiseren. Ook het onderhoud van het parkmanagement, waar nog een groot gedeelte onbebouwd van is, drukt in 2022 nog fors op de exploitatie.

Naast deze verliesgevende exploitaties kent het campusgebouw Villa Flora ook haar uitdagingen. Door jarenlang weinig onderhoud te plegen is de afgelopen periode gewerkt aan onderhoudsplannen voor de installaties en het gebouw. Om het gebouw in de juiste conditie te krijgen zijn ingrijpende onderhoudsmaatregelen nodig, waarvan een aantal in 2021 en 2022 zijn uitgevoerd. Daarnaast staat de reparatie van de WKO installatie en het herstellen van het glazen dak nog op de rol voor de periode 2023-2025.

Ook de bezettingsgraad van de gebouwen is nog niet op volle sterkte. Hier was bij de ontwikkeling van Brighthouse en Brightworks weliswaar rekening gehouden, maar leidt toch tijdelijk tot extra tekorten.

Dat alles maakt dat Campus Vastgoed de komende jaren nog volledig afhankelijk is van de agiostortingen van de beide aandeelhouders. Beide aandeelhouders geven aan dat zij voornemens zijn om de benodigde middelen beschikbaar te stellen. De gemeenteraad van de gemeente Venlo is eind juni 2022 akkoord gegaan met het collegevoorstel om de benodigde middelen beschikbaar te stellen, deels door de exploitatie van parkmanagement voor haar rekening te gaan nemen, deels door in te stemmen met het huurvrij maken van de Innovatoren en deels door de resterende benodigde kapitaalstortingen beschikbaar te stellen. Dit wel onder de voorwaarde dat de provincie Limburg eveneens tot een besluit voor de lange termijn komt. De provincie Limburg heeft dit besluit in februari 2023 genomen.

De waarderingsgrondslagen in de jaarrekening zijn daarom gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

Toekomstparagraaf

Met de toegekende financiering door de aandeelhouders is de continuïteit van de vennootschap gewaarborgd. Daarnaast hebben de aandeelhouders, zijnde Universiteit Maastricht en BASF van B.V. Brightlands Campus Greenport Venlo aangegeven de komende jaren fors te willen gaan investeren in de campus. Dit zien we in 2023 terug bij de investeringen van de UM bij de huur en verbouwing van de begane grond van Brighthouse en de bouw van de onderzoekskas op de Innova-as. Deze ontwikkelingen zorgen voor een perspectief vol kansen en mogelijkheden zodat de vennootschap verder kan groeien. Deze groei is nodig om de vennootschap beter te laten renderen.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

Ondertekening

De jaarstukken worden ondertekend door Ingrid Vermeer in de rol van CEO a.i. De andere bestuurder is wegens belet, niet in staat een handtekening te zetten.

Venlo, 1 september 2023

DocuSigned by:
Ingrid Vermeer
281A1AC0482B4D8...

S.M. Helbig, bestuurder

I. Vermeer

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

Verslag van de Raad van Commissarissen

Hierbij bieden wij u de door de directie opgestelde jaarrekening over het jaar 2022 van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo (CVGV) aan welke omvat:
- de balans per 31 december 2022
- de winst-en-verliesrekening over 2022
- de daarbij behorende toelichtingen.

De jaarrekening is gecontroleerd door Flynth Audit B.V. De jaarrekening is met de raad van commissarissen besproken. De goedkeurende controleverklaring is toegevoegd onder de overige gegevens bij de jaarrekening.

De raad van commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en stelt u voor:
- de jaarrekening over het jaar 2022 conform vast te stellen
- decharge te verlenen aan de directeur-bestuurder voor het in 2022 gevoerde beleid en aan de commissarissen voor het toezicht over het jaar 2022
- in te stemmen met het voorstel van de directie betreffende de bestemming van het resultaat over 2022

Op voordracht van de raad van commissarissen hebben de aandeelhouders in 2021 besloten de governance van de vennootschap te wijzigen. Deze wijzigingen richten zich met name op de verdere integratie van werkzaamheden van de vennootschap met de Brightlands Campus Greenport Venlo B.V. (BCGV). Hiermee is een begin gemaakt in 2021 en is in 2022 verder uitgewerkt. Uit deze integraties vloeit onder andere voort dat de leden van de raden van commissarissen van CVGV en BCGV uit de dezelfde personen bestaat.

Overzicht van leden Raad van Commissarissen bij B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo:
de heer D.A. Rootert
Nationaliteit: Nederlandse
Eerste benoeming: 2017
Herbenoeming: 2019
Lopende termijn: 2019-2023

De heer J.J. Remijnse
Nationaliteit: Nederlandse
Eerste benoeming: 2021
Lopende termijn: 2021-2024

Mevrouw E. de Brabander
Nationaliteit: Nederlandse
Eerste benoeming: 2022
Lopende termijn: 2022-2025

De heer A. Scherpbier
Nationaliteit: Nederlandse
Eerste benoeming: 2022
Lopende termijn: 2022-2025

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

Nieuwe leden

De Algemene Vergadering heeft in een besluit buiten vergadering in de zomer van 2022 besloten mevrouw Ellen de Brabander te benoemen als voorzitter. Tot die periode was de heer Rootert waarnemend voorzitter. De procedure voor de werving van de nieuwe voorzitter is einde 2021 van start gegaan en is medio 2022 ingevuld. Tevens heeft de Algemene vergadering in haar vergadering van 20 juli 2022 de heer Albert Scherpbier per 1 september 2022 benoemt als lid van de raad van commissarissen. In de vergadering van de raad van commissarissen van 28 september 2022 zijn zowel Ellen de Brabander (voorzitter) als Albert Scherpbier (lid) welkom geheten als nieuwe leden van de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen verklaart dat naar zijn oordeel is voldaan aan het vereiste van onafhankelijkheid van zijn leden als bedoeld in de Nederlandse corporate governance code en dat geen van zijn leden aandelen en/of certificaten in de onderneming en/of opties of vergelijkbare rechten bezit. De raad van commissarissen is van mening dat aan de in de profielschets voor de leden van de raad van commissarissen bepaalde criteria wordt voldaan, waarbij tevens is gestreefd naar een zodanige samenstelling dat de raad kritisch en onafhankelijk van elkaar kan functioneren.

Conform het reglement van de raad is in een bijeenkomst van de raad buiten aanwezigheid van de directie het functioneren van de directie en de raad van commissarissen besproken.

Beloningen

Conform de afspraken met de aandeelhouders is het beloningsbeleid voor de directie en de raad van commissarissen in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens. De beloning van de voorzitter en leden van de raad van commissarissen is in 2022 ten opzichte van de daaraan voorafgaande jaren ongewijzigd gebleven.

Bestuurder

Om de verdere groei en betekenis van de campus te bewerkstellingen is in goed overleg van bestuurders, aandeelhouders en raad van commissarissen besloten tot een meer geïntegreerde aanpak en één bestuurder te benoemen op beide vennootschappen. Met ondersteuning van een gespecialiseerd consultantsbureau heeft een zorgvuldige selectieprocedure plaats gehad en is op voorstellen van de raad van commissarissen mevrouw Sigrid Helbig per 1 februari 2022 benoemt als bestuurder van zowel B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo als de Brightlands Campus Greenport Venlo B.V.. Alle aandeelhouders hebben ingestemd met dit voorstel.

Met het aanstellen van een nieuwe financieel directeur van beide vennootschappen is er naast een eenheid in de raad van commissarissen ook eenheid van directie op de campus bij CVGV en BCGV.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Toezicht

De raad van commissarissen kent een audit & risk commissie alsmede een remuneratie commissie. Dit laat onverlet dat alle onderwerpen ook in de voltallige raad worden besproken. Tevens vindt er regelmatig overleg plaats tussen de voorzitter van de raad en de directie. Gedurende het verslagjaar kwam de raad zesmaal bijeen waarbij als regel tevens de directeur en de manager financiën & bedrijfsvoering aanwezig waren. Naast de vaste agendapunten zoals de kwartaalrapportages, de gang van zaken, de voornaamste risico's verbonden aan de onderneming en het investeringsprogramma heeft de raad meermalen stil gestaan bij de verdere ontwikkeling van de vennootschap.

In de reguliere algemene vergaderingen van aandeelhouders die tweemaal hebben plaatsgevonden zijn onderwerpen als de jaarrekening, de begroting en de meerjarenramingen aan de orde geweest.

De raad van commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de in het afgelopen jaar getoonde inzet en betrokkenheid van directie en medewerkers.

Ondertekening

Venlo, 1 september 2023

Raad van Commissarissen
Namens deze,

DocuSigned by:
Ellen de Brabander (Rvl)
FC026CA262CF4EB...

E. de Brabander (voorzitter)

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022
Winst-en-verliesrekening over 2022
Algemene toelichting
Toelichting op de balans per 31 december 2022
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(na resultaatbestemming)

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
ACTIVA					
VASTE ACTIVA					
Materiële vaste activa	(1)				
Andere vaste bedrijfsmiddelen			1.655.390		1.760.705
Vastgoedbeleggingen	(2)		33.675.696		35.466.965
Financiële vaste activa	(3)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		1.000		1.000	
Overige vorderingen		324.504		115.451	
			325.504		116.451
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	(4)		5.912.753		6.611.038
Vorderingen	(5)				
Handelsdebiteuren		916.953		131.776	
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen		7.825		0	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		3.471		1.098	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		56.651		96.475	
Overige vorderingen en overlopende activa		254.656		118.943	
			1.239.556		348.292
Liquide middelen	(6)		7.361.994		3.828.776
			50.170.893		48.132.227

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN	(7)				
Geplaatst kapitaal		90.000		90.000	
Agio		34.478.000		27.940.000	
Herwaarderingsreserve		2.433.415		2.492.145	
Overige reserves		(14.600.075)		(9.724.054)	
			22.401.340		20.798.091
LANGLOPENDE SCHULDEN	(8)				
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen			23.070.571		23.780.000
KORTLOPENDE SCHULDEN	(9)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		709.429		238.000	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		696.196		503.093	
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		2.158.922		1.919.900	
Overige schulden en overlopende passiva		1.134.435		893.143	
			4.698.982		3.554.136
			50.170.893		48.132.227

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(10)		4.911.045		3.316.651
Overige bedrijfsopbrengsten	(11)		39.301		37.740
Kosten					
Personeelskosten	(12)	27.000		31.375	
Afschrijvingen	(13)	329.064		298.136	
Waardeveranderingen vastgoedbelegging	(14)	1.814.860		988.875	
Overige waardeveranderingen van vaste activa	(15)	0		174.953	
Overige bedrijfskosten	(16)	6.673.704		4.788.726	
			8.844.628		6.282.065
Bedrijfsresultaat			(3.894.282)		(2.927.674)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(17)	2.510		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(18)	(1.042.979)		(810.640)	
Financiële baten en lasten			(1.040.469)		(810.640)
Resultaat voor belastingen			(4.934.751)		(3.738.314)
Belastingen			0		0
Resultaat na belastingen			(4.934.751)		(3.738.314)

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING

ALGEMENE TOELICHTING

De Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) heeft besloten tot het doorvoeren van specifieke wijzigingen in de richtlijnen voor de opbrengstverantwoording en deze aan te vullen met nadere uitleg. Deze wijzigingen hebben betrekking op RJ 270 Winst-en-verliesrekening.
De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. De nieuwe RJ 270 is toegepast op overeenkomsten aangegaan of gewijzigd op of na 1 januari 2022. Indien de aanpassingen in de richtlijnen voor de vennootschap hebben geleid tot een gewijzigde opbrengstverantwoording en of presentatie, is dit toegelicht onder de aparte paragraaf Stelselwijziging.

Activiteiten

De activiteiten van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, statutair gevestigd te Venlo, en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit:
- 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.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Continuïteit

De vennootschap is vooralsnog verliesgevend. Dit komt omdat de campus nog in opbouw is. Dat maakt dat de shared services als ICT, horeca, vergaderen, nog niet de volle bezetting kennen om een positieve exploitatie te kunnen realiseren. Ook het onderhoud van het parkmanagement, waar nog een groot gedeelte onbebouwd van is, drukt in 2022 nog fors op de exploitatie.

Naast deze verliesgevende exploitaties kent het campusgebouw Villa Flora ook haar uitdagingen. Door jarenlang weinig onderhoud te plegen is de afgelopen periode gewerkt aan onderhoudsplannen voor de installaties en het gebouw. Om het gebouw in de juiste conditie te krijgen zijn ingrijpende onderhoudsmaatregelen nodig, waarvan een aantal in 2021 en 2022 zijn uitgevoerd. Daarnaast staat de reparatie van de WKO installatie en het herstellen van het glazen dak nog op de rol voor de periode 2023-2025.

Ook de bezettingsgraad van de gebouwen is nog niet op volle sterkte. Hier was bij de ontwikkeling van Brighthouse en Brightworks weliswaar rekening gehouden, maar leidt toch tijdelijk tot extra tekorten.

Dat alles maakt dat Campus Vastgoed de komende jaren nog volledig afhankelijk is van de agiostortingen van de beide aandeelhouders. Beide aandeelhouders geven aan dat zij voornemens zijn om de benodigde middelen beschikbaar te stellen. De gemeenteraad van de gemeente Venlo is eind juni 2022 akkoord gegaan met het collegevoorstel om de benodigde middelen beschikbaar te stellen, deels door de exploitatie van parkmanagement voor haar rekening te gaan nemen, deels door in te stemmen met het huurvrij maken van de Innovatoren en deels door de resterende benodigde kapitaalstortingen beschikbaar te stellen. Dit wel onder de voorwaarde dat de provincie Limburg eveneens tot een besluit voor de lange termijn komt. De provincie Limburg heeft dit besluit in februari 2023 genomen.

De waarderingsgrondslagen in de jaarrekening zijn daarom gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo is feitelijk en statutair gevestigd op Villaflora weg 1 te Venlo en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 51477920.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 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 desbetreffende 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.

Consolidatie

Campus Vastgoed Greenport Venlo C.V. valt binnen de consolidatiekring. B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo heeft als enige commanditair vennoot de overheersende zeggenschap. Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen die uitgegeven zijn door de Raad voor de jaarverslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

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

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Leasing

Operationele leasing

Bij de vennootschap kunnen er leasecontracten bestaan waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de vennootschap ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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.

Materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa 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.

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 bijzonder waardeverminderingsverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.
Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is een voorziening voor groot onderhoud gevormd. De toevoeging aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden van groot onderhoud verloopt.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is worden tegen kostprijs worden gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in de resultatenrekening verantwoord.
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 bijzonder waardeverminderingsverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

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 waarbij een disconteringsvoet (WACC) wordt gehanteerd van 3% (2019: 3%). De disconteringsvoet geeft geen risico's weer waarmee in de toekomstige kasstromen al rekening is gehouden.

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

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

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.

Latente belastingvorderingen

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 of nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden kunnen worden gecompenseerd.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op contante waarde.

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de winst-en-verliesrekening.

Huurincentives

Huurincentives opgenomen in de huurovereenkomsten worden gekapitaliseerd en afgeschreven over de contractperiode.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Voorraden

De voorraden grond worden gewaardeerd tegen kostprijs, bestaande uit de verkrijgingsprijs en overige kosten om de voorraden bouwrijp te maken, voor zover de verwachte opbrengstwaarde hoger is dan de kostprijs. De rentekosten met betrekking tot de grondvoorraad worden jaarlijks geactiveerd.

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

Gronden die langdurig aan derden worden verhuurd of in erfpacht zijn uitgegeven dan wel gronden die worden ingezet voor de ontwikkeling van eigen vastgoed of voorzieningen worden tegen vervaardigingsprijs overgeheveld naar onderhanden werken, materiele vaste activa of vastgoedbeleggingen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. 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 schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.
Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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.

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Netto-omzet grondverkopen

De netto-omzet grondverkopen betreft de opbrengst van de in het verslagjaar aan derden geleverde goederen en diensten 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.

Kosten

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

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Afschrijvingen

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiele vaste activa ten behoeve van de bedrijfsvoering worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikname afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Vaste activa ten behoeve van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikname eveneens afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief voor zover deze activa voorziet in eigen (huur)inkomsten. 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.

Overheidssubsidies

Exploitatiesubsidies worden als bate verantwoord in de winst- en verliesrekening in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, of wanneer een gesubsidieerd exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overheidsheffingen worden ten laste van het resultaat gebracht op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Belastingen

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.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

1. Materiële vaste activa

	Andere vaste bedrijfs-middelen
	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	
Aanschaffingswaarde	3.409.137
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(1.648.431)
	1.760.706
Mutaties	
Investeringen	227.937
Afschrijvingen	(329.064)
Overige mutaties	(4.189)
	(105.316)
Boekwaarde per 31 december 2022	
Aanschaffingswaarde	3.637.074
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(1.981.684)
	1.655.390

Investeringen die geen dekking vinden in directe hogere opbrengsten worden direct afgeschreven en zijn verantwoord onder bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijvingspercentages

	%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	5-10-20-25

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
2. Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	33.675.696	35.466.965

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

	Vastgoed-beleggingen in exploitatie
	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	35.466.966
Investeringen	23.590
Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	(1.814.860)
Boekwaarde per 31 december 2022	33.675.696

De vastgoedbeleggingen zijn tegen actuele (reële) waarde gewaardeerd. De laatste taxatie heeft plaatsgevonden per 31 december 2022 en is uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur.

Afschrijvingspercentages

	%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0

3. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Campus Vastgoed Greenport Venlo C.V. te Venlo (100%)	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.
Bij consolidatie worden de grenzen van een kleine rechtspersoon niet overschreden en derhalve is consolidatie achterwege gebleven.

Overige vorderingen		
Huurincentives	258.183	115.451
Annuïtaire lening modification	66.321	0
	324.504	115.451

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

	2022	2021
	€	€
Huurincentives		
Stand per 1 januari	160.208	54.720
Verstrekte incentives	478.628	202.991
Vrijval incentives	(186.196)	(97.503)
	452.640	160.208
Aflossing komend boekjaar	(194.457)	(44.757)
Stand per 31 december	258.183	115.451

Huurincentives betreffen incentives die zijn opgenomen in de huurovereenkomsten waarbij de overeengekomen huurkorting wordt gekapitaliseerd en afgeschreven over de contractperiode.

Annuïtaire lening modification		
Stand per 1 januari	0	0
Verstrekte gelden	108.937	0
Aflossing	(19.081)	0
	89.856	0
Aflossing komend boekjaar	(23.535)	0
Stand per 31 december	66.321	0

De annuïtaire lening inzake de modification is per 7 februari 2022 verstrekt ad € 108.937. Aflossing vindt plaats over 54 maanden. Het rentepercentage bedraag 0,25%.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€

4. Voorraden

Voorraad	5.912.753	6.611.038

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

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 t.a.v. de toekomstige grondopbrengsten. De opbrengsten zijn gebaseerd op een omzetvolume van ruim 50.000 m2 B.V.O. footprint wat de beste schatting is. Tot en met 2021 hebben enkel interne leveringen plaatsgevonden tegen voortbrengingskosten ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen en de nieuwbouw Brighthouse I en Brightworks I.

In verband met de financiering van de vennootschap met eigen vermogen wordt geen rente toegerekend aan de voorraad.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Voorraad		
Grond per 1 januari	6.611.038	5.928.815
Activeringen rechtstreeks op balans	264.215	682.223
Ontvangen bijdrage	(962.500)	0
	5.912.753	6.611.038

5. Vorderingen

Handelsdebiteuren		
Debiteuren	916.953	131.776

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 of een bankgarantie op basis van de huurovereenkomst.

Vorderingen op overige verbonden maatschappijen		
Brightlands Campus Greenport Venlo B.V.	7.825	0

Over de vordering wordt geen rente berekend.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Gemeente Venlo	1.978	268
Provincie Limburg	283	202
B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	0	628
C.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo	1.210	0
	3.471	1.098

De overige vorderingen op participanten en de deelneming betreffen vorderingen uit de reguliere bedrijfsvoering. Er wordt geen rente berekend.

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	56.651	96.475

Overlopende activa		
Nog te ontvangen bedragen	10.057	3.931
Vooruitbetaalde kosten	116	24.187
Overige vorderingen	26.491	46.068
Huurincentive kortlopend	194.457	44.757
Annuïtaire lening kortlopend	23.535	0
	254.656	118.943

6. Liquide middelen

Rabobank	7.361.994	3.828.776

De liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

7. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Geplaatst kapitaal		
90.000 gewone aandelen nominaal € 1,00	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:	31-12-2022
Povincie Limburg	Gewoon aandeel P	€ 68.400
B.V. Deelnemingen Greenport gemeente Venlo	Gewoon aandeel VE	€ 21.600

	2022	2021
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	27.940.000	24.552.000
Dotatie	6.538.000	3.388.000
Stand per 31 december	34.478.000	27.940.000

In 2022 hebben voor € 6.538.000 agiostortingen plaatsgevonden conform het aandeelhoudersbesluit uit 2018 ter versterking van de liquiditeitspositie in verband met noodzakelijke investeringen en negatieve kasstromen.

Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	2.492.145	2.031.924
Mutatie	(58.730)	460.221
Stand per 31 december	2.433.415	2.492.145

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

Overige reserves		
Stand per 1 januari	(9.724.054)	(5.525.519)
Resultaatbestemming boekjaar	(4.934.751)	(3.738.314)
Mutatie herwaarderingsreserve	58.730	(460.221)
Stand per 31 december	(14.600.075)	(9.724.054)

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

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.

Bestemming van het resultaat 2022
Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 4.934.751 over 2022 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

8. Langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Lening Gemeente Venlo	5.324.000	5.368.000
Lening Provincie Limburg	17.746.571	18.412.000
	23.070.571	23.780.000

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

	2022	2021
	€	€
Lening Gemeente Venlo		
Stand per 1 januari	5.412.000	3.256.000
Nieuwe financiering	0	2.200.000
Aflossingen	(44.000)	(44.000)
Stand per 31 december	5.368.000	5.412.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(44.000)	(44.000)
Langlopend deel per 31 december	5.324.000	5.368.000

De financiering van de gemeente Venlo ten behoeve van Brightworks I en Brighthouse I betreft een achtergestelde lening ad € 4,4 miljoen. De lening is de eerste 5 jaren aflossingsvrij. De rente bedraagt 6,365% per jaar. Als zekerheid voor deze financiering is voor een bedrag van € 5,94 miljoen een tweede hypotheek verstrekt op alle gronden van de vennootschap met bijbehorende gebouwen als de Villa Flora, Brightworks I en Brighthouse I. Tevens is er een tweede pandrecht verstrekt op de huurpenningen, met uitzondering van Raad van Arbeid, rechten uit hoofde van verzekeringen en subsidiegelden.

Aanvullend is er een financiering verstrekt ad. € 1,1 miljoen. De aflossing bedraagt € 44.000 per jaar en over de schuld wordt 3,75% rente berekend. Als zekerheid is er op het pand Raad van Arbeid een tweede hypotheek verstrekt van € 2,24 miljoen. Tevens is er tweede pandrecht verstrekt op de vorderingen, huurpenningen, rechten uit hoofde van verzekeringen en subsidiegelden voor zover betrekking op het project Raad van Arbeid.

Lening Provincie Limburg		
Stand per 1 januari	18.606.000	16.600.000
Nieuwe financiering	0	2.200.000
Aflossingen	(194.000)	(194.000)
Stand per 31 december	18.412.000	18.606.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(665.429)	(194.000)
Langlopend deel per 31 december	17.746.571	18.412.000

De lening financiering algemeen ad € 4,5 miljoen betreft een lening voor diverse investeringen op de campus en heeft een looptijd van 30 jaar. De rente bedraagt 5,3% en er wordt jaarlijks € 150.000 afgelost.

De financiering van de Provincie Limburg inzake Brighthouse betreft een senior lening met een hoofdsom van € 13,2 miljoen en heeft een looptijd van 30 jaar. Er wordt 3,32% rente berekend en de jaarlijkse termijn bedraagt € 471.429.

Als zekerheid voor beide leningen is voor een bedrag van € 24,78 miljoen eerste hypotheek verstrekt ten behoeve van de Provincie Limburg op alle gronden in eigendom van de vennootschap met bijbehorende gebouwen als de Villa Flora, Brightworks I en Brighthouse I. Tevens is er een tweede pandrecht verstrekt op de huurpenningen, met uitzondering van Raad van Arbeid, rechten uit hoofde van verzekeringen en subsidiegelden.

Voor de lening inzake Raad van Arbeid ad. € 1.100.000 is een eerste hypothecaire zekerheid op het gebouw Raad van Arbeid verstrekt ten behoeve van de provincie Limburg voor een totaalbedrag van € 3.780.000 inclusief eerste pandrecht op de vorderingen, huurpenningen, rechten uit hoofde van verzekeringen en subsidiegelden voor zover betrekking op het project Raad van Arbeid.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

9. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	709.429	238.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Handelscrediteuren	696.196	503.093
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Gemeente Venlo	157.100	87.383
Provincie Limburg	2.001.822	1.152.901
B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	0	679.616
	2.158.922	1.919.900
Overlopende passiva		
Waarborgsommen	330.093	298.810
Vooruitontvangen bedragen	202.010	112.654
Nog te ontvangen facturen	587.487	481.679
Nog te maken kosten modification	14.845	0
	1.134.435	893.143

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke 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. In 2019 is een addendum op de masterlease overeengekomen dat voorziet in een jaarlijkse huurprijs is gelijk aan 2% van de inbrengwaarde (€ 10.654.000,-) van het gebouw in 2017.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

Aangegane verplichtingen

Campus Vastgoed heeft meerdere projecten in uitvoering en is hiervoor diverse verplichtingen aangegaan. Uit de verplichtingenadministratie blijkt dat er einde boekjaar voor € 938.700 aan lopende verplichtingen zijn aangegaan.

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.

Managementovereenkomst met B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

De vennootschap heeft zelf geen personeel in dienst. Voor het uitvoeren van de activiteiten van de vennootschap wordt op basis van een managementovereenkomst gebruik gemaakt van de diensten van B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

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 de 1e termijn van 5 jaar kan de overeenkomst per einde jaar worden beëindigd met een opzegtermijn van 24 maanden.

Wet keten aansprakelijkheid

De onderneming verricht activiteiten als exploitant van gebouwen en terreinen en is 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.

Herziening omzetbelasting

In 2021 zijn twee nieuwbouw gebouwen gedeeltelijk ingebruik genomen. Bij de bouw is geopteerd voor belaste verhuur waardoor de betaalde omzetbelasting geen onderdeel uitmaakt van de stichtingskosten. Aangezien nog niet voor alle delen van de gebouwen sprake is van eerste ingebruikname kan, ingeval er sprake zal zijn van een huurder die niet kan opteren voor belaste huur, sprake zijn van alsnog afdracht van de terugontvangen omzetbelasting over de bouwkosten van het betreffende deel van het gehuurde.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

Renterisico

De B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo loopt feitelijk geen renterisico 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

De exploitatieresultaten zullen de komende jaren nog negatief zijn in verband met de verhouding tussen kosten voor de exploitatie van een campus en de opbrengsten. Dat vergt aanvullende middelen in de vorm van eigen vermogen. Beide aandeelhouders hebben in juni 2022 besloten om in beginsel in deze behoefte te gaan voorzien in de vorm van het beschikbaar stellen van € 19,7 miljoen voor de periode 2022-2026. Hiermee wordt voorzien in de liquiditeitsbehoefte tot en met 2026.

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€

10. Netto-omzet

Huuropbrengsten gebouwen	2.063.975	1.918.213
Huuropbrengsten parkeren	192.552	135.354
	2.256.527	2.053.567
Omzet servicekosten	763.180	753.735
Omzet parkmanagement	50.733	26.763
Omzet events	431.144	166.912
Omzet dienstverlening	355.078	283.124
Omzet modifications	1.036.536	0
Omzet overige	17.847	32.550
	2.654.518	1.263.084
	4.911.045	3.316.651

11. Overige bedrijfsopbrengsten

Subsidies	39.301	37.740

De post subsidies betreft de SDE subsidie inzake zonnepanelen.

12. Personeelskosten

Lonen en salarissen	27.000	31.375

Lonen en salarissen

Vergoedingen Raad van Commissarissen	27.000	31.375

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 waren er geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband.

13. Afschrijvingen

Materiële vaste activa	329.064	298.136

Afschrijvingen materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen	329.064	298.136

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

	2022	2021
	€	€

14. Waardeveranderingen vastgoedbelegging

Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.814.860	988.875

De waardedaling op vastgoedbeleggingen doet zich met name voor bij het gebouw Villa Flora.
Per einde 2022 zijn de exploitatiekosten van Villa Flora aanzienlijk hoger in combinatie met een stijging van de verwachte onderhoudskosten. Deze hogere exploitatielasten ten opzichte van 2021 leiden tot een lagere marktwaarde. Tevens leidt de correctie in de disconteringsvoet (vanwege de hogere verwachte inflatie) tot een lagere marktwaarde.

15. Overige waardeveranderingen van vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen	0	174.953

16. Overige bedrijfskosten

Lasten vastgoedexploitatie en dienstverlening	5.306.156	3.566.903
Algemene kosten	1.367.548	1.221.823
	6.673.704	4.788.726

Lasten vastgoedexploitatie en dienstverlening

Huur Innovatoren	213.084	213.080
Onderhoud gebouwen en terreinen	918.009	916.215
Onderhoud installaties	1.183.765	835.124
Datacommunicatie	288.377	253.347
Schoonmaakkosten	191.681	159.349
Energiekosten	504.437	409.850
Beheerkosten	164.679	172.693
Zakelijke belastingen en verzekeringen	282.711	198.026
Beveiligingskosten	54.248	47.071
Kantoorbenodigdheden	714	217
Eventkosten, horecakosten en overige dienstverlening	465.847	318.832
Kosten modifications	991.658	0
Overige huisvestingskosten	46.946	43.099
	5.306.156	3.566.903

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

	2022	2021
	€	€
Algemene kosten		
Organisatiekosten	814.472	642.551
Accountantskosten	33.150	28.350
Advieskosten	212.726	189.118
Inleenkrachten	299.886	328.455
Verzekeringen	1.378	3.910
Public relations en communicatie	5.936	28.697
Boetes	0	742
	1.367.548	1.221.823

De honoraria van de onafhankelijke accountant betreffen enkel de kosten voor de controle van de jaarrekening 2022 door Flynth Audit B.V.

Financiële baten en lasten

17. *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rente annuïtaire lening modification	2.510	0

18. *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Rentelasten vaste financiering	1.033.367	790.163
Bankkosten en soortgelijke kosten	9.612	20.477
	1.042.979	810.640

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarstukken worden ondertekend door Ingrid Vermeer in de rol van CEO a.i. De andere bestuurder is wegens belet, niet in staat een handtekening te zetten.

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Venlo, 28-09-2023

DocuSigned by:
Ingrid Vermeer
281A1AC0482B4D8...

S.M. Helbig, bestuurder

I. Vermeer

DocuSign Envelope ID: 8E23CE9F-E2E9-4895-AF1E-9979ECCB6554

B.V. Campus Vastgoed Greenport Venlo, Venlo

Ondertekening van de jaarrekening

Venlo, 28 september 2023

DocuSigned by:
Dick Rootert
1FF760E4CDD24A7...

D.A. Rootert

DocuSigned by:
Albert Scherpbier
25A46D81CD8E476...

A.J.J.A. Scherpbier

DocuSigned by:
Ellen de Brabander (Ru(
FC026CA262CF4EB...

E.M.M. de Brabander - van den Berg

DocuSigned by:
Ko Remijnse
1550E2FB0C264E9...

J.I. Remijnse