



## **JAARREKENING 2018**

**ONTWIKKELINGS- EN EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ  
WILLEMSOORD B.V.**

## INHOUDSOPGAVE

	<b>Pagina</b>
2      Resultaat	1
<b>1      VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BESTUURSVERSLAG</b>	<b>3</b>
<b>JAARREKENING</b>	
1      Balans per 31 december 2018	7
2      Winst-en-verliesrekening over 2018	9
3      Kasstroomoverzicht 2018	10
4      Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	12
5      Toelichting op de balans per 31 december 2018	17
6      Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018	27
7      Overige toelichting	31
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	
1      Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	32

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
OMNYACC  
accountants en belastingadviseurs

## 1 RESULTAAT

### 1.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat na belastingen over 2018 bedraagt € 2.973 tegenover € 66.709 over 2017. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2018		2017		Verschil €
	€	%	€	%	
<b>Netto-omzet</b>	1.649.019	100,0	1.640.540	100,0	8.479
Kostprijs van de omzet	69.529	4,2	47.227	2,9	22.302
<b>Bruto-omzetresultaat</b>	1.579.490	95,8	1.593.313	97,1	-13.823
Overige bedrijfsopbrengsten	268.845	16,3	360.695	22,0	-91.850
<b>Brutomarge</b>	1.848.335	112,1	1.954.008	119,1	-105.673
<b>Kosten</b>					
Personeelskosten	413.849	25,1	431.884	26,3	-18.035
Afschrijvingen	100.813	6,1	94.541	5,8	6.272
Kosten terrein, infrastructuur en gebouwen	1.085.139	65,8	914.745	55,8	170.394
Algemene kosten exploitatie	183.051	11,1	202.229	12,3	-19.178
Incidentele kosten	15.299	0,9	75.000	4,5	-59.701
	1.798.151	109,0	1.718.399	104,7	79.752
<b>Bedrijfsresultaat</b>	50.184	3,1	235.609	14,4	-185.425
Financiële baten en lasten	-47.211	-2,9	-168.900	-10,3	121.689
<b>Resultaat voor belastingen</b>	2.973	0,2	66.709	4,1	-63.736
Belastingen	-	-	-	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	2.973	0,2	66.709	4,1	-63.736

## FINANCIEEL VERSLAG

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

The logo for Omnyacc features the word 'OMNYACC' in a bold, sans-serif font. A stylized, blue, handwritten-style signature or scribble is overlaid on the letters 'O', 'M', and 'Y'. Below the main text, the words 'accountants en belastingadviseurs' are written in a smaller, lowercase font.  
OMNYACC  
accountants en belastingadviseurs



## VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BESTUURSVERSLAG

### Pré-advies Raad van Commissarissen

#### Algemeen

Ter voldoening aan het bepaalde in art 20 lid 2 van de statuten van de vennootschap leggen wij hierbij het verslag van de directie en de jaarrekening 2018, zoals opgemaakt door de directie, ter vaststelling aan u voor.

#### Toezicht en advies

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

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

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

In 2018 is één reguliere aandeelhoudersvergadering gehouden.

#### Jaarrekening en resultaatvoorstel

Hierbij bieden wij u de door de directie opgestelde jaarrekening over 2018 aan. Deze omvat de balans, winst-en-verliesrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door Omnyacc In Control B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Wij hebben de jaarcijfers besproken met directie en de accountant.

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

1. De jaarrekening 2018 overeenkomstig vast te stellen.
2. Het resultaatvoorstel te volgen zoals opgenomen op pagina 30 van de jaarrekening.

#### Decharge

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

Den Helder, 19 maart 2019

A.P. Koopman RA (voorzitter)

M.E. Smit

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

The logo for Omnyacc In Control B.V. features the word "OMNYACC" in a bold, sans-serif font. A stylized blue signature or scribble is overlaid on the letters. Below the name, the text "accountants en belastingadviseurs" is written in a smaller font.

accountants en belastingadviseurs

## Jaarverslag directie

### Inleiding

Voor het derde jaar op rij kan Willemsoord BV een jaarrekening afleveren met een positief resultaat. De verhuurinkomsten zijn licht gestegen.

Bij de uitgaven vallen vooral de hogere kosten op voor de bediening voor de Zeedoksluis in eigen beheer. Omdat er damwanden staan in het Boerenverdriet moet al het vaarverkeer via de Zeedoksluis naar binnen- en buiten. Zoals verwacht mocht worden, is het correctieve onderhoud verder gedaald dankzij het nu al jarenlange planmatige onderhoud dat plaats vindt. De grote meevaller bij de uitgaven ten opzichte van de begroting is het lage rentepercentage op de uitstaande lening. Mede hierdoor kon in 2018 meer geld worden uitgegeven aan het planmatig onderhoud. Het jaar 2018 wordt afgesloten met een klein positief saldo van € 2.973.

Voor het komend jaar (2019) staan een paar stevige uitdagingen te wachten. De volgende zaken staan op het programma: het aanpakken van de dokdeur van Dok 1; beide entrees van gebouw 51 aanpassen en stukken gevel vernieuwen; een brandwerende gevel bij Ballorig plaatsen en de totale parkeervoorzieningen opnieuw in kaart brengen. Projecten die niet goedkoop zullen zijn. Tevens moeten in het kader van de voltooiing van de Boerenverdrietkeersluis, over een lengte van 12 meter, aan beide zijden van het Boerenverdrietkanaal nieuwe damwanden worden geslagen. Hiervoor heeft Willemsoord BV een overleg gevoerd met de gemeente en gevraagd die kosten te financieren.

Om de jaarlijkse kosten voor het planmatig onderhoud in de hand te kunnen houden, worden raamcontracten afgesloten met bedrijven. Op die manier is in 2017 het schilderwerk weggezet voor de komende jaren.

### Doelstelling

De doelstelling van Willemsoord BV is *“het (her)ontwikkelen van gronden, gebouwen en/of andere registergoederen te Den Helder, waaronder de Oude Rijkswerf Willemsoord”*.

De kernactiviteiten van Willemsoord BV bestaan uit:

- Het verhuren van gebouwen en terreinen met als resultaat een positief saldo ten gunste van de BV;
- Het onderhouden van gebouwen en terreinen, waarbij een deel wordt gesubsidieerd middels de SIM-gelden en een deel wordt gefinancierd uit de inkomsten van het parkmanagement;
- Het ondersteunen van huurders op Willemsoord in het aantrekken van bezoekers door middel van marketingactiviteiten en evenementen.

### Organisatie

Willemsoord BV is in 2018 qua organisatie niet veranderd.

Willemsoord BV kent een Raad van Commissarissen die momenteel (tijdelijk) uit 2 personen bestaat. Op 1 juli 2017 is de voorzitter, de heer W.K. Hoekzema teruggetreden in verband met bereiken van de einde termijn. Hierdoor is een ongewenste situatie ontstaan. Met de gemeente is dit besproken en gezien de verkenningen om de Stichting Stelling Den Helder en Willemsoord samen te smelten tot één nieuwe organisatie, wordt de vacature voorlopig niet ingevuld.

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
accountants en belastingadviseurs



De BV wordt geleid door de directeur-bestuurder. In totaal heeft Willemsoord BV 9 personen in dienst (Willemsoord, sluismeester en bezoekerscentrum) met een equivalent van 6,9 fte.

In 2018 is door de RvC 6 keer vergaderd, waaronder een keer met de AvA ter vaststelling van de jaarrekening 2017 en de afstemming naar de toekomst. Daarnaast vinden tussentijds diverse afstemmingen plaats door directie met RvC indien daar noodzaak toe is.

## Financiën

Willemsoord BV heeft 2018 met een positief resultaat kunnen afsluiten. Er is weer stevig geïnvesteerd in het onderhoud, door onder andere het plaatsen van nieuwe installaties, het aanpassen van installaties en het aanpassen van het terrein. Op dit moment zijn alle gebouwen tenminste wind- en waterdicht.

Ook het onderhoud van het theater is opgenomen in de begroting van Willemsoord BV, conform de destijds gemaakte afspraken. Een deel van het begrote bedrag is bedoeld om te reserveren voor grotere uitgaven over enkele jaren bij groter onderhoud.

Gedurende het jaar werd duidelijk dat de kosten van de restauratie van de Boerenverdrietkeersluis niet vanuit de lopende rekening voorgesloten konden blijven worden. Aangezien grote bedragen dienden te worden voorgesloten, kwam de liquiditeit in het geding. Het restant van de toegezegde subsidies wordt namelijk pas uitbetaald na oplevering.

Het voorstel aan de gemeenteraad om in te stemmen met het verlenen van een voorschot is aangenomen en uitgevoerd zodat de nog openstaande facturen van de werkzaamheden van de Boerenverdrietkeersluis betaald konden worden.

De risico's voor de komende jaren liggen vooral bij de hoogte van de rente- en aflossingsbedragen van de aangegane leningen. De lening van de BNG betreft een kortlopende schuld waarbij de rente (Euribor met kleine opslag) nu op korte termijn staat. Dit is ook de reden dat de rentelasten in 2018 vrij laag zijn.

Vanaf 2014 wordt met de gemeente gesproken over het aanvaardbare risicoprofiel voor de gemeente van het renterisico. Op dit moment is er sprake van een rekening courant met variabele euribor rente. Aflossingen nu en in de toekomst zijn door Willemsoord BV alleen mogelijk als er onroerende zaken worden verkocht.

Hierbij is ook gesproken over het overnemen van de bancaire schulden door de gemeente Den Helder (in plaats van de BNG). Alhoewel er diverse malen is gesproken over het overnemen van de betreffende leningen en het renterisico door de gemeente is tot op heden geen verdere actie door de gemeente ondernomen en is er geen voorstel voor een financieringsmodel en -risicoprofiel ontvangen.

In 2017 is door de wethouder besloten om de besprekingen over het financieringsmodel en risicoprofiel af te ronden nadat er een voorstel ligt over de samensmelting van Willemsoord BV en de Stichting Stelling van Den Helder. Dit is begrijpelijk, maar betekent wel dat het huidige risicoprofiel in stand blijft. Daarnaast blijft er behoefte aan extra kapitaal om additionele werkzaamheden te kunnen blijven uitvoeren en investeringen te doen.

De renteswap op de lening bij de Rabobank is op 1 januari 2018 beëindigd. In 2018 is een rentevoorstel door de bank gedaan om de lening voort te zetten. De renteverhoging was voor ons onacceptabel en is door de bank met een jaar opgeschoven.

In het voorjaar van 2019 zal een nieuw voorstel door de bank worden gedaan. Het nieuwe voorstel



zal moeten worden meegenomen in de besprekingen met de gemeente over het nieuwe financieringsmodel. Vooralsnog is er een tijdelijke regeling van kracht.

De huidige lage variabele rente zal zorgdragen voor lagere kosten m.b.t. de financieringen.

Het positieve resultaat van € 2.973 zal aan het eigen vermogen worden toegevoegd.

#### Risico's

Risico's	Maatregelen
Risico op (droge) saneringskosten bij verkoop van niet-monumentale gebouwen	In overleg met koper kosten ondervangen en zien te voorkomen door aanpassing functie van gebouwen
Een risico blijft de kosten voor energie, die soms zwaar weegt op exploitatie huurders. Met verschillende partijen, waaronder Koninklijke Marine en Gemeente wordt in Den Helder gewerkt aan een gezamenlijk energieplan.	Met diverse partijen is een energieplan opgesteld om kosten beter te beheersen en omlaag te brengen. Door het aanbrengen van slimme meters is het nu mogelijk verbruiken per dag bij te houden om zo te bezien waar en wanneer er veel energie verbruikt wordt. Daarnaast zijn nieuwe contracten afgesloten met energieleveranciers waardoor de energiekosten verlaagd worden.
Onderhoud bijzonder objecten	Het onderhoud van bruggen, dokken, kades en kranen is moeilijk voorspelbaar, doch zijn van een buitencategorie als daar echt calamiteiten optreden. Hier zal in de komende jaren geld voor moeten worden gereserveerd.
Boerenverdrietkeersluis	Dit project is uitgelopen door de onderzoeken en maatregelen die getroffen moesten worden voor de Niet Gesprongen Explosieven (NGE's) en de niet bekende obstakels in de grond. Verder bleken de kades aan de oostzijde zo slecht dat die gedeeltelijk zijn ingevallen. Met de opruiming, herstel en extra baggerwerkzaamheden zijn de kosten opgelopen, die ten dele worden gedekt door de "bommenregeling" van het ministerie (70%). Het resterende bedrag mag bij het Waddenfonds worden ingebracht die daarvan 70% vergoed. Het resterende deel is voor Willemsoord.  Vooralsnog wordt er binnen de begroting gewerkt, maar een kleine overschrijding is niet ondenkbaar.

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.



Financieringsrisico en rente	De leningen zijn kortlopend. Gemeente heeft nog geen uitsluitel gegeven over afdekken renterisico c.q. gewenst financieringsmodel.
------------------------------	--

### Restauraties

De **Boerenverdrietkeersluis** wordt gerestaureerd. Na de tegenvallers in 2016 en voorjaar 2017 (schade aan damwanden) zijn de werkzaamheden doorgegaan.

In 2017 heeft de 2<sup>e</sup> aanbesteding plaatsgevonden voor het werk onderwater en de sluisdeuren. Deze aanbesteding is gegund aan Oosterhof Holman die voortvarend te werk is gegaan. Begin 2018 is al dit werk in de bouwkuip opgeleverd en kon door De Boer en de Groot gestart worden met fase 3, het verwijderen van de bouwkuip en herstellen van de kaden. Er ontstond echter discussie over de herstelwerkzaamheden van deze kaden, die verankerd moesten worden aan de damwand van de bouwkuip, welke in de grond achter blijft. De Boer en de Groot kon de stabiliteit van deze damwanden niet aantonen en eiste een aanvullende opdracht voor het aanbrengen van extra ankers. Er is besloten daar geen gebruik van te maken en deze werkzaamheden te laten afronden door Oosterhof Holman, die de stabiliteit wel kon aantonen. Inmiddels is de bouwkuip deels verwijderd en zijn de kaden aan de noordzijde hersteld. De vispassage is opgeleverd en de sluisdeuren liggen gereed voor plaatsing in de sluis, in afwachting van een besluit van de gemeenteraad over extra financiering van het herstel van de kaden aan de zuidzijde. De bestrating wordt zo laat mogelijk afgerond, zodat de grond zo lang mogelijk kan zetten. Naar verwachting zal in de zomer van 2019 de keersluis worden opgeleverd.

### Ontwikkelingen

De realisatie van fase 1 van het horecawijk, het invullen van de ruimte in gebouw 51, is in de 2<sup>e</sup> helft van het jaar van start gegaan. In 2017 zijn veel gesprekken gevoerd en schetsen gemaakt met de potentiële huurders om te komen tot een goede invulling van de bestaande ruimte. In het pand zullen nu gevestigd gaan worden 2 cafés en een Grand café. Het huidige deel in gebouw 51 onder het restaurant zal worden ingezet als evenementen locatie.

Gebouw 72 is opgenomen in de zoekactie van de gemeente naar een nieuw stadhuis. Indien de gemeenteraad beslist dat men naar Willemsoord komt zullen zowel gebouw 66 als gebouw 72 hierin betrokken worden.

In 2017 is het schuine pad door Zeestad gerealiseerd en is de parkeervoorziening naast gebouw 39 veranderd in een grasveld. Hiermee wordt de parkeerfaciliteit op Willemsoord verminderd. Als in 2019 ook de horeca zijn deuren opent met terras zullen er wederom parkeerplaatsen verloren gaan waar nog geen alternatief voor gevonden is.

De teruggekeerde camperplekken voorzien duidelijk in een behoefte. De positieve reacties van de campers en hun uitgaven op Willemsoord en in de stad kunnen niet veronachtzaamd worden.

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
OMNYACC  
accountants en belastingadviseurs

## Verhuur

Nagenoeg alle gebouwen zijn verhuurd met uitzondering van gebouw 72 (zie hiervoor) en gebouw 66, dat wordt gebruikt als evenementen locatie. Echter, met de wens van de gemeente om deze gebouwen straks te benutten voor het nieuwe stadhuis is verhuur voor langere tijd nu van de baan.

## Evenementen

De bekende evenementen als de Halve Marathon, Koningsdag, Pasar Malam, Historisch Weekend, Zomercarnaval en de Traditionele Schepenbeurs hebben ook in 2018 weer plaatsgevonden. Deze evenementen zijn van groot belang om daarmee de dynamiek van Den Helder kenbaar te maken en veel nieuwe bezoekers in contact te brengen met Den Helder.

## Beveiliging

De beveiliging is in de loop van het jaar aangepast. Er wordt nu gewerkt met een bedrijf van buiten Den Helder om zo neutraal mogelijk te kunnen opereren. De cameraposities zijn verder gefinetuned zodat er beter kan worden opgenomen. Door opnamen te maken kan ook later gezien worden waar eventuele onregelmatigheden hebben plaatsgevonden en wie daarbij betrokken waren, waarop maatregelen genomen kunnen worden.

## Samenwerking

Door Willemsoord BV wordt samengewerkt met partijen als Port of Den Helder, Marinemuseum, Reddingmuseum, Kampanje, Woningstichting, Gemeente Den Helder, Top van Holland etc. om de verschillende evenementen mogelijk te maken. Met Zeestad wordt samengewerkt op gebieden als ontwikkeling Willemsoord (horecaplein en schuine pad).

Met de gemeente wordt de mogelijke en feitelijk gewenste samensmelting verkend tussen de Stichting Stelling Den Helder en Willemsoord BV. Hierdoor kan het toeristisch profiel van Den Helder vanuit één organisatie worden opgezet.

## Overleg gemeente

Het gemeentelijk apparaat wordt ingezet voor hun kennis omtrent wetten (vergunningen, explosieven) en handhaving, zodat initiatieven in goede banen kunnen worden geleid. Daarnaast wordt de verantwoordelijk bestuurder regelmatig bijgepraat.

Maart 2019

J.L.V.E. Broekmeulen

Directeur-bestuurder

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
OMNYACC  
accountants en bedrijfsadviseurs



## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2018**  
**Winst-en-verliesrekening over 2018**  
**Kasstroomoverzicht 2018**  
**Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**  
**Toelichting op de balans per 31 december 2018**  
**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018**  
**Overige toelichtingen**

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
accountants en belastingadviseurs

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018**

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b> (1)		
Vastgoedbeleggingen	21.230.712	21.230.712
Onroerende zaken in ontwikkeling	1.005.610	1.005.610
Onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening	1.257.092	1.338.943
Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa	604.404	-
Overige bedrijfsmiddelen	90.560	75.130
	<b>24.188.378</b>	<b>23.650.395</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Lopende projecten</b> (2)	-	156.803
<b>Vorderingen</b> (3)		
Handelsdebiteuren	151.137	54.185
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	163.309	162.945
Overige vorderingen en overlopende activa	9.767	10.802
	<b>324.213</b>	<b>227.932</b>
<b>Liquide middelen</b> (4)	<b>455.860</b>	<b>126.937</b>
	<b>24.968.451</b>	<b>24.162.067</b>



	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	(5)	
Geplaatst kapitaal	20.000	20.000
Herwaarderingsreserve	6.177.296	6.177.296
Overige reserves	315.536	248.827
Onverdeeld resultaat	2.973	66.709
	6.515.805	6.512.832
<b>Vorzieningen</b>	(6)	
Voorziening groot onderhoud theater	300.612	264.047
Voorziening groot onderhoud dokken	138.000	69.000
	438.612	333.047
<b>Langlopende schulden</b>	(7)	
Hypothecaire leningen	1.800.000	2.000.000
Schulden aan participanten	1.107.500	200.000
	2.907.500	2.200.000
<b>Kortlopende schulden</b>	(8)	
Schulden aan kredietinstellingen	14.009.524	13.983.858
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	442.500	600.000
Lopende projecten	191.647	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	234.828	295.222
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	19.877	20.671
Overige schulden	28.565	11.706
Overlopende passiva	179.593	204.731
	15.106.534	15.116.188
	24.968.451	24.162.067

**2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018**

		2018		2017	
		€	€	€	€
<b>Netto-omzet</b>	(9,10)	1.649.019		1.640.540	
Kostprijs van de omzet	(11)	69.529		47.227	
<b>Bruto-omzetresultaat</b>		<u>1.579.490</u>		<u>1.593.313</u>	
Overige bedrijfsopbrengsten	(12)	268.845		360.695	
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<u>1.848.335</u>		<u>1.954.008</u>	
<b>Kosten</b>					
Personeelskosten	(13)	413.849		431.884	
Afschrijvingen	(14)	100.813		94.541	
Kosten terrein, infrastructuur en gebouwen	(15)	1.085.139		914.745	
Algemene kosten exploitatie	(16)	183.051		202.229	
Incidentele kosten	(17)	15.299		75.000	
		<u>1.798.151</u>		<u>1.718.399</u>	
<b>Bedrijfsresultaat</b>			50.184		235.609
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(18)	537		968	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(19)	-47.748		-169.868	
<b>Financiële baten en lasten</b>			-47.211		-168.900
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<u>2.973</u>		<u>66.709</u>
Belastingen			-		-
<b>Resultaat na belastingen</b>			<u><u>2.973</u></u>		<u><u>66.709</u></u>

Ter identificatie  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
 accountants en belastingadviseurs



### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2018		2017	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat	50.184		235.609	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	100.813		94.541	
Mutatie voorzieningen	105.565		116.951	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie onderhanden projecten	156.803		-156.803	
Mutatie vorderingen	-96.281		195.308	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief schulden aan kredietinstellingen)	122.180		-254.941	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		439.264		230.665
Ontvangen interest	537		968	
Betaalde interest	-47.748		-169.868	
		-47.211		-168.900
Kasstroom uit operationele activiteiten		392.053		61.765
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa		-638.796		-42.287
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Mutatie schulden aan participanten	750.000		-	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-200.000		-200.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		550.000		-200.000
		303.257		-180.522

Ter identificatie  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
 accountants en belastingadviseurs

**Samenstelling geldmiddelen**

	2018		2017	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari	126.937		282.141	
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen per 1 januari	-13.983.858		-13.958.540	
		-13.856.921		-13.676.399
Mutatie liquide middelen	328.923		-155.204	
Mutatie kortlopende schulden aan kredietinstellingen (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	-25.666		-25.318	
		303.257		-180.522
Geldmiddelen per 31 december	<u>-13.553.664</u>		<u>-13.856.921</u>	

Ter identificatie  
 Omnyacc in Control B.V.

  
**OMNYACC**  
 accountants en belastingadviseurs



## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### Activiteiten

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

### Vestigingsadres

Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 37100246) is feitelijk gevestigd op Willemsoord 47 te Den Helder.

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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 gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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.

### Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt 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 betreffende jaarrekeningposten.

### Financiële instrumenten

De effecten opgenomen onder de financiële vaste activa en de vlottende activa, voor zover deze betrekking hebben op de handelsportefeuille of met betrekking tot eigen-vermogensinstrumenten buiten de handelsportefeuille, alsmede derivaten met een onderliggende beursgenoteerde waarde, worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Alle overige in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de (geamortiseerde) kostprijs.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, van de DCF-methode (contante waarde van kasstromen) en/of van optiewaarderingsmodellen, rekening houdend met specifieke omstandigheden.

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
accountants en belastingadviseurs



## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

### Lopende projecten

De lopende projecten worden gewaardeerd tegen projectuitgaven verminderd met ontvangen projectbijdragen.

### Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### Liquide middelen

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.

### Voorzieningen

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



## **Overige voorzieningen**

### *Voorziening groot onderhoud theater*

Er bestaat een jaarlijkse verplichting voor een minimale besteding aan onderhoud aan het theaterpand. De voorziening is gevormd ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud van het theater en wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks jaren. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

### *Voorziening achterstallig onderhoud kranen*

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

### *Voorziening groot onderhoud dokken*

Voor de op het terrein aanwezige dokken is een plan opgesteld voor het periodiek groot onderhoud van de dokken, waarvoor tevens BRIM-subsidie is aangevraagd. De voorziening is gevormd ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud en wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks van jaren. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening 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.

## Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.



## Grondslagen voor resultaatbepaling

### Algemeen

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

### Netto-omzet

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

### Exploitatiesubsidies

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

### Pensioenen

Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

### Afschrijvingen

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

### Financiële baten en lasten

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

### Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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

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

**5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018**

**Activa**

**VASTE ACTIVA**

**1. Materiële vaste activa**

	Vastgoed- beleggingen	Onroerende zaken in ontwikkeling	Onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfs- uitoefening	Vaste bedrijfs- middelen in uitvoering en vooruit- betaald op materiële vaste activa	Overige bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2018	21.230.712	1.005.610	1.338.942	-	75.131	23.650.395
Investeringsen	-	-	-	604.404	34.392	638.796
Afschrijvingen	-	-	-81.850	-	-18.963	-100.813
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>21.230.712</u>	<u>1.005.610</u>	<u>1.257.092</u>	<u>604.404</u>	<u>90.560</u>	<u>24.188.378</u>
Aanschaffingswaarde	21.230.712	1.005.610	1.622.696	604.404	1.010.304	25.473.726
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-365.604	-	-919.744	-1.285.348
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>21.230.712</u>	<u>1.005.610</u>	<u>1.257.092</u>	<u>604.404</u>	<u>90.560</u>	<u>24.188.378</u>

Het juridisch eigendom van de opstallen en werken ligt bij de Gemeente Den Helder.

*Afschrijvingspercentages*

	%
Vastgoedbeleggingen	0
Onroerende zaken in ontwikkeling	0
Onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening	2,5-7,5
Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa	0
Overige bedrijfsmiddelen	10-20

Ter identificatie  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
 accountants en belastingadviseurs



#### Vastgoed beleggingen:

Dit betreft gebouwen en terreinen die aan derden worden verhuurd. Deze vastgoedbeleggingen worden driejaarlijks (laatste jaar 2018) getaxeerd, gebaseerd op een marktconforme huur. Bij de toetsing van deze marktconforme huur ten opzichte van de werkelijk ontvangen huur wordt rekening gehouden met de gemeentelijke compensatie vanwege het maatschappelijke ondernemerschap.

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

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

De kapitalisatiefactor (BAR of NAR) is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is mede gebaseerd op dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Verder zijn vooral van belang de rendementen op alternatieve beleggingsmogelijkheden, risico en toekomstige waardeontwikkelingen. De NAR gebruikt voor de getaxeerde objecten bevindt zich tussen de 6,5 - 13,5.

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

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

Bij de bepaling van de taxatiewaarde wordt per eind 2018 rekening gehouden met het planmatig structureel onderhoud ten behoeve van de instandhouding van het vastgoed, omdat financiering van dit onderhoud is gerealiseerd. Op korte termijn leidt dit tot een lagere waardering van het vastgoed, doch op lange termijn tot instandhouding van deze waarde.

#### Onroerend goed in ontwikkeling:

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

#### Onroerend goed dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening:

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

## VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>2. Lopende projecten</b>		
Lopende projecten	-	156.803
	-	156.803

Het saldo voor de restauratie van de Boerenverdrietsluis bestaat uit de projectuitgaven voor de restauratie van de Boerenverdrietsluis verminderd met de ontvangen projectbijdragen van de subsidiegelden, beschikbaar gesteld door het Waddenfonds en de Provincie Noord-Holland.

Op het lopende project is per 31 december 2017 een bedrag van € 3.281.020 aan kosten besteed, waarvan € 2.589.276 op balansdatum is betaald. Hiertegenover is een bedrag van € 2.432.473 als voorschot op toegezegde bijdragen ontvangen. De definitieve afrekening van de subsidiegelden volgt na afronding van dit project.

Voor de positie per 31 december 2018 wordt verwezen naar de kortlopende schulden.

## 3. Vorderingen

### Handelsdebiteuren

Debiteuren	180.367	83.226
Voorziening dubieuze debiteuren	-29.230	-29.041
	151.137	54.185

### Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

#### *Omzetbelasting*

Omzetbelasting dit jaar	85.634	128.303
Vordering omzetbelasting op de Gemeente Den Helder in verband met de declaratie van BTW in het kader van het BTW Compensatiefonds	77.675	34.642
	163.309	162.945

### Overige vorderingen en overlopende activa

#### Overlopende activa

Nog te factureren omzet	2.115	-
Rente	715	715
Vooruitbetaalde bedragen	6.359	5.832
Project Koopvaarderschutsluis	-	3.677
Overige vorderingen	578	578
	9.767	10.802

**Ter identificatie**  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
 accountants en belastingadviseurs



	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>4. Liquide middelen</b>		
Rabobank	454.093	123.804
Kas	1.767	3.133
	455.860	126.937

## Passiva

### 5. Eigen vermogen

#### Geplaatst kapitaal

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

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt € 20.000, verdeeld in € 20.000 gewone aandelen. Het totaal aantal geplaatste aandelen is 2.000. Het geplaatst kapitaal is gedurende het boekjaar niet gewijzigd.

	2018	2017
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	6.177.296	6.177.296
Stand per 31 december	6.177.296	6.177.296

#### Overige reserves

Stand per 1 januari	248.827	223.042
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	66.709	25.785
Stand per 31 december	315.536	248.827

#### Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	66.709	25.785
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-66.709	-25.785
Onverdeeld resultaat boekjaar	-	-
Stand per 31 december	2.973	66.709



## 6. Voorzieningen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening groot onderhoud theater	300.612	264.047
Voorziening groot onderhoud dokken	138.000	69.000
	438.612	333.047
	2018	2017
	€	€
<i>Voorziening groot onderhoud theater</i>		
Stand per 1 januari	264.047	137.352
Dotatie	169.000	169.000
Onttrekking	-110.125	-80.866
Mutatie reservering incidentele aanpassingen theater	-22.310	38.561
Stand per 31 december	300.612	264.047
De voorziening is gevormd voor het theater.		
<i>Voorziening achterstallig onderhoud kranen</i>		
Stand per 1 januari	-	78.744
Dotatie	-	7.235
Onttrekking	-	-85.979
Stand per 31 december	-	-
<i>Voorziening groot onderhoud dokken</i>		
Stand per 1 januari	69.000	-
Dotatie	69.000	69.000
Stand per 31 december	138.000	69.000

De voorziening is gevormd voor de dokken.

## 7. Langlopende schulden

### Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>Hypothecaire leningen</b>		
Hypothecaire lening o/g Rabobank	1.800.000	2.000.000
	2018	2017
	€	€
<i>Hypothecaire lening o/g Rabobank</i>		
Stand per 1 januari	2.200.000	2.400.000
Aflossing	-200.000	-200.000
Stand per 31 december	2.000.000	2.200.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-200.000	-200.000
Langlopend deel per 31 december	1.800.000	2.000.000

Deze hypothecaire lening ad € 4.000.000 is verstrekt ter financiering van investeringen in onroerende zaken. Aflossing vindt plaats over een periode van 20 jaar. Het rentepercentage is variabel per kwartaal en gebaseerd op het 3-maands-euribor-rentetarief verhoogd met een debiteurenopslag van 0,6%.

De aflossing per kwartaal bedraagt € 50.000. Het aantal resterende kwartaaltermijnen bedraagt 40. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 1.000.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

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

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

### Schulden aan participanten

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Lening o/g Gemeente Den Helder	300.000	200.000
Lening o/g inzake Gebouw 51 Gemeente Den Helder	807.500	-
	1.107.500	200.000

Ter identificatie  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
accountants en belastingadviseurs

	2018	2017
	€	€
<i>Lening o/g Gemeente Den Helder</i>		
Stand per 1 januari	600.000	600.000
Aflossing	-100.000	-
Stand per 31 december	500.000	600.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-200.000	-400.000
Langlopend deel per 31 december	300.000	200.000

Deze lening is verstrekt ter financiering van de investeringen in de onroerende zaken. Het rentepercentage bedraagt 4,17% verhoogd met een risico-opslag van 0,125% vast tot en met 2019. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 200.000. Het aantal resterende jaartermijnen bedraagt 3.

*Lening o/g inzake Gebouw 51 Gemeente Den Helder*

Stand per 1 januari	-	-
Verstrekt	850.000	-
Stand per 31 december	850.000	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-42.500	-
Langlopend deel per 31 december	807.500	-

Deze lening is verstrekt ter financiering van de investeringen in de onroerende zaken. Het rentepercentage is vast en bedraagt 2,65%. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 42.500. De eerst aflossing vindt plaats op 22 oktober 2019. Het aantal resterende jaartermijnen bedraagt 20.



## 8. Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Bank Nederlandse Gemeenten	14.009.524	13.983.858

Per balansdatum heeft men de beschikking over een kredietfaciliteit in rekeningcourant bij de Bank Nederlandse Gemeenten tot een bedrag van € 15.000.000.

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

### Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Hypothecaire leningen	200.000	200.000
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	242.500	400.000
	442.500	600.000

### Lopende projecten

#### Projecten met per saldo een creditstand

Restauratie Boerenverdrietsluis	191.647	-
---------------------------------	---------	---

Het saldo voor de restauratie van de Boerenverdrietsluis bestaat uit de projectuitgaven voor de restauratie van de Boerenverdrietsluis verminderd met de ontvangen projectbijdragen van de subsidiegelden, beschikbaar gesteld door het Waddenfonds en de Provincie Noord-Holland.

Op het lopende project is per 31 december 2018 een bedrag van € 4.497.549 aan kosten besteed, waarvan € 4.167.976 op balansdatum is betaald. Hiertegenover is een bedrag van € 4.359.623 als voorschot op toegezegde bijdragen ontvangen. De definitieve afrekening van de subsidiegelden volgt na afronding van dit project.

### Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	234.828	295.222
-------------	---------	---------

### Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing	18.866	17.700
Pensioenen	1.011	2.971
	19.877	20.671

Ter identificatie  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
accountants en belastingadviseurs

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Overige schulden	28.565	11.706
Overlopende passiva	179.593	204.731
	208.158	216.437
<u>Overige schulden</u>		
Rekening-courant Sweco	28.565	11.706

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

Overlopende passiva

Vakantiegeld	13.842	12.326
Accountantskosten en administratieve ondersteuning	21.639	21.639
Rente- en bankkosten	9.885	40.524
Nettoloon	-	319
Ontvangen waarborgsommen huur	22.251	36.065
Investeringsverplichting	368	-
Vooruitontvangen huur	9.911	652
Te betalen kosten terreinbeheer	20.392	27.239
Te betalen algemene kosten	986	3.732
Te betalen onderhoudskosten	66.018	38.896
Vooruitontvangen huur	-	17.700
Nog te verrekenen afrekeningen energiekosten	14.301	5.639
	179.593	204.731

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### *Vennootschapsbelasting*

Met ingang van 2016 is de vrijstelling voor de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen komen te vervallen. De vennootschap heeft per 31 december 2018 nog te verrekenen verliezen. Als gevolg van onzekerheden over de mogelijkheden van het realiseren van toekomstige fiscale winsten, zijn de nog te verrekenen verliezen niet tot waardering gebracht.

### *Omzetbelasting*

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



### *Milieuverontreiniging*

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

### *Investeringsverplichtingen*

Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. is verplichtingen ten behoeve van investeringen in materiële vaste activa aangegaan voor een bedrag van circa € 384.000.

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
accountants en belastingadviseurs



## 6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

### 9. Netto-omzet

De netto-omzet is in 2018 ten opzichte van 2017 met 0,5% gestegen.

	2018	2017
	€	€
<b>10. Netto-omzet</b>		
Gebouw 34		
Gebouw 28		
Gebouw 29		
Gebouw 30		
Gebouw 39		
Gebouw 41		
Gebouw 43		
Gebouw 47		
Gebouw 50		
Gebouw 51		
Gebouw 52		
Gebouw 56		
	712.652	695.215
Gebouw 60A		
Gebouw 60B		
Gebouw 60C		
Gebouw 60G		
Gebouw 62		
Gebouw 66		
Gebouw 72		
Gebouw 73		
Verhuur Medemblikkerloods		
Verhuur theater (60DEF63)		
	931.466	914.721
Overige incidentele opbrengsten	4.901	30.604
	1.649.019	1.640.540
<b>11. Kostprijs van de omzet</b>		
Kosten bediening Zeedoksluis	69.529	47.227
<b>12. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Bijdrage Gemeente Den Helder inzake maatschappelijk ondernemen	220.912	293.000
Exploitatie terrein/evenementen	7.517	39.217
Verhuur jachthaven	12.500	7.500
Exploitatie Dok2	25.015	12.465
Exploitatie bezoekerscentrum	2.901	8.513
	268.845	360.695

Opmerking: tbv verzending jaarrekening naar gemeenteraad is bedrijfsgevoelige informatie onleesbaar gemaakt.

Ter identificatie  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
 accountants en belastingadviseurs

	2018	2017
	€	€
<b>13. Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	191.113	206.444
Sociale lasten	50.712	42.668
Pensioenlasten	23.692	19.716
Overige personeelskosten	148.332	163.056
	413.849	431.884
<u>Lonen en salarissen</u>		
Bruto lonen	214.698	214.357
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-6.135	6.647
Ontvangen subsidies	-9.350	-9.350
Doorbelasting loonkosten	-8.100	-5.210
	191.113	206.444
<u>Sociale lasten</u>		
Premies sociale verzekeringswetten	50.712	42.668
<u>Pensioenlasten</u>		
Pensioenlasten	23.692	19.716
<u>Overige personeelskosten</u>		
Receptie/telefonie inhuur VVV	20.000	20.000
Reiskostenvergoedingen	4.189	3.666
Opleidingskosten	-	3.950
Salariskosten directie en management	104.143	110.440
Vergoeding Raad van Commissarissen	20.000	25.000
	148.332	163.056

### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2018 waren 7 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2017: 5). Hiervan zijn 2 werknemers in 2018 in dienst getreden voor het bezoekerscentrum van Willemsoord en de bediening van de zeedoksluis.

### 14. Afschrijvingen

#### Afschrijvingen materiële vaste activa

Onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening	81.850	80.229
Overige bedrijfsmiddelen	18.963	14.312
	100.813	94.541

Ter identificatie  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
accountants en fiscaal adviseurs

## Overige bedrijfskosten

	2018	2017
	€	€
<b>15. <u>Kosten terrein, infrastructuur en gebouwen</u></b>		
Correctief onderhoud gebouwen	53.276	36.364
Planmatig onderhoud gebouwen	341.368	204.365
Planmatig onderhoud theater	169.000	169.000
Correctief onderhoud infrastructuur	70.212	57.895
Planmatig onderhoud infrastructuur	84.013	60.309
Correctief onderhoud materieel/auto	13.084	4.678
Begeleiding Sweco onderhoud	83.270	82.572
Energiekosten	140.645	130.942
Reservering planmatig onderhoud dokken	69.000	69.000
Kosten verzekeringen gebouwen/materieel/infrastructuur	103.140	101.134
Niet-subsidiabele kosten renovatie Boerenverdrietsluis	90.691	118.093
Bewakingskosten	97.953	71.100
Belasting onroerende zaken	15.572	15.277
Schoonmaakkosten gebouwen en terrein en bedrijfsafval	22.435	26.877
Taxaties/makelaarskosten gebouwen	12.000	16.950
	<u>1.365.659</u>	<u>1.164.556</u>
Doorberekening servicekosten	-68.188	-66.048
Bijdrage in onderhoud terrein van de Gemeente Den Helder	-144.697	-144.697
Subsidie Brim-gelden	-67.635	-39.066
	<u>1.085.139</u>	<u>914.745</u>
<b>16. <u>Algemene kosten exploitatie</u></b>		
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	7.975	279
Externe begeleiding	9.314	17.398
Representatie en promotiekosten	44.173	61.312
Planontwikkeling Willemsoord	4.279	23.761
Kosten accountant, belastingadviseur en publicatie jaarrekening	20.000	23.273
Verzekeringen inventaris/personeel	17.349	16.769
Huisvestings- en schoonmaakkosten eigen gebouw	12.623	12.914
Niet verrekenbare BTW	42.971	21.998
Telecommunicatie en automatisering	16.373	16.914
Kantoorbenodigdheden	7.400	6.444
Algemene kosten	594	1.167
	<u>183.051</u>	<u>202.229</u>
<b>17. <u>Incidentele kosten</u></b>		
Aanpassingen ten behoeve van het theater	-	75.000
Opstellen aanvullend onderhoudsplan in opdracht van Gemeente Den Helder	15.299	-
	<u>15.299</u>	<u>75.000</u>

Ter identificatie  
 Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
 accountants en belastingadviseurs



## Financiële baten en lasten

	2018	2017
	€	€
<b>18. <u>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u></b>		
Overige rentebaten	537	968
<b>19. <u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u></b>		
Bankkosten	1.078	1.188
Rente lening o/g Gemeente Den Helder	10.859	19.713
Rente lening o/g inzake Gebouw 51 Gemeente Den Helder	4.320	-
Rente hypothecaire lening o/g Rabobank	5.922	6.429
Rente rekening-courant Bank Nederlandse Gemeenten	25.569	25.222
Rente swapovereenkomst	-	117.316
	<u>47.748</u>	<u>169.868</u>

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
**OMNYACC**  
accountants en belastingadviseurs

## 7 OVERIGE TOELICHTING

### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017**

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 3 mei 2018. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### **Bestemming van de winst 2018**

De directie stelt voor om de winst over 2018 ad € 2.973 in het boekjaar 2019 toe te voegen aan de overige reserves.

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

### **Ondertekening van de jaarrekening**

Den Helder, 19 maart 2019

**Directie voor akkoord**

J.L.V.E. Broekmeulen

**Raad van commissarissen voor akkoord**

M.E. Smit

A.P. Koopman RA

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
OMNIA ACC  
accountants en belastingadviseurs



## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V.

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V te Den Helder gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW .

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018, sluitende met een balanstotaal van € 24.968.451;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018, sluitend met een positief resultaat na belastingen van € 2.973; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

### B. 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 en het verslag van de Raad van Commissarissen.

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 vereist is.



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.

### **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

#### **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.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude 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.

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 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 entiteit;
  - het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
  - het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de met governance belaste personen 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.

Den Helder, 19 maart 2019

Omnyacc In Control B.V.

drs. M. Schintz-Privée RA

Ter identificatie  
Omnyacc In Control B.V.

  
accountants en belastingadviseurs