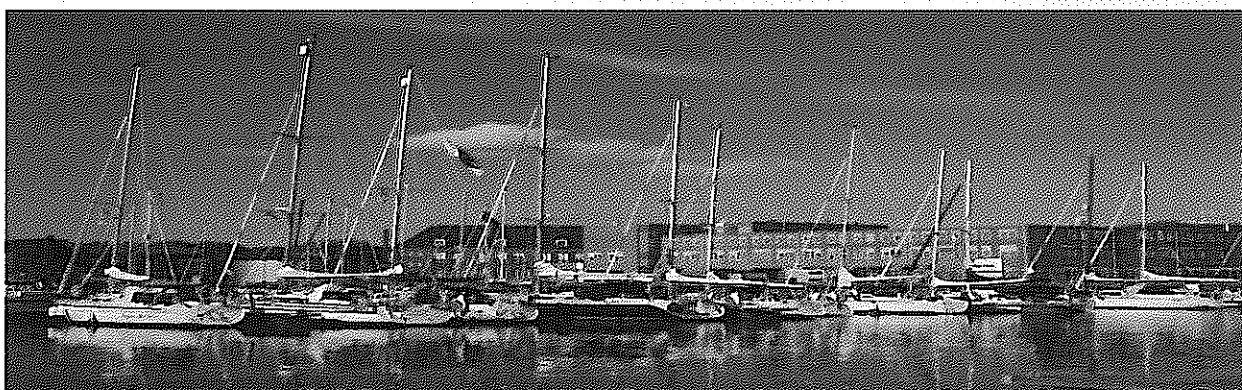
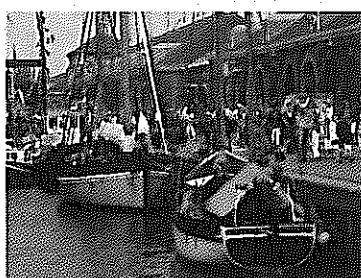
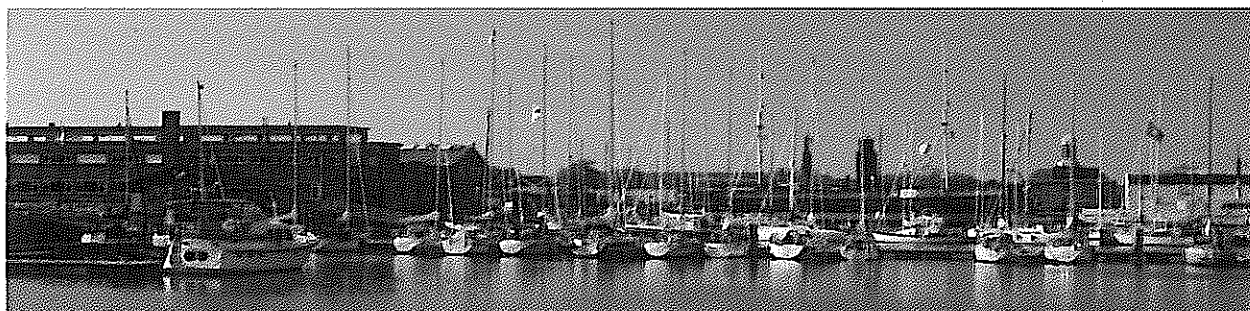




WILLEM SOORD BV
DEN HELDER



JAARREKENING 2010

**Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij
Willemsoord B.V.**



INHOUDSOPGAVE

Jaarverslag	
Directieverslag	1
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2010	14
Winst-en-verliesrekening over 2010	16
Kasstroomoverzicht over 2010	17
Toelichting algemeen	19
Toelichting op de balans	21
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	29
Overige gegevens	
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	33
Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	35
Totaal aantal pagina's in dit financieel verslag:	35



JAARVERSLAG

DIRECTIEVERSLAG JAARREKENING 2010

INLEIDING

Bij het opstellen van dit verslag is er voor gekozen om een verantwoording tot stand te brengen die:

- Het algemene beeld met betrekking tot 2010 beschrijft;
- De koers die de vennootschap volgt om de ontwikkeling en de exploitatie van het vastgoed en de activiteiten op Willemsoord op een hoger plan te krijgen;
- De ontwikkelingen van de financiële bedrijfsvoering en daarmee verband houdende risico's in beeld brengt.

De volgende onderwerpen komen daarbij aan de orde:

- I. Algemeen
- II. Beleidsmatige- en productontwikkeling:
 - a. Renovatie Boerenverdietsluis;
 - b. Beschikbaar komen vastgoed voor verdere ontwikkeling nautisch kwartier;
 - c. Verdere ontwikkeling parkmanagement op Willemsoord;
 - d. Expliciet maken van commercieel- en maatschappelijk ondernemerschap;
 - e. Structurering onderhoud van correctief naar planmatig;
 - f. Instellen Raad van Toezicht;
 - g. Organisatie Willemsoord BV.
- III. Verantwoording financiële bedrijfsvoering en risico's
 - a. Verantwoording resultaat ten opzichte van de begroting;
 - b. Risicomanagement;
 - c. Ontwikkelingen in de huurmarkt;
 - d. Vastgoedontwikkeling en herwaardering.

I. ALGEMEEN

In het begrotingsjaar 2010 zijn door Willemsoord BV enkele prioriteiten gesteld. De stagnatie met betrekking tot de realisatie van nieuwe functies in gebouw 51 is doorbroken en in de loop van 2010 zijn dan ook nieuwe exploitaties tot uitvoering gekomen. Begin van het jaar heeft restaurant DOK51 haar deuren geopend. In eigen beheer, met het voornemen wanneer deze nieuwe functie "staat en draait" deze weer op afstand te zetten, heeft Willemsoord BV een permanente ijsbaan in exploitatie genomen. Hiermee werd nieuwe leegstand voorkomen wegens een inkrimpende exploitatie van de automatenhal en de bowling.

Met veel inzet en helaas met daarmee onvermijdelijk juridische kosten is de impasse doorbroken in het juridische conflict met enkele ondernemers die meenden nog voor onbepaalde tijd huurrechten te kunnen aanhouden zonder daadwerkelijk te komen tot het huren van de leegstaande ruimten. Willemsoord BV heeft zich daarbij ingezet om geen met het stadshart concurrerende activiteiten te ontwikkelen in de vorm van vestiging van supermarkten op Willemsoord en heeft het ontstaan van een winkelconcentratie midden



in het nautisch kwartier kunnen voorkomen. De nadruk komt nu te liggen op de verdere ontwikkeling van een nautisch kwartier.

Waar in 2009 nog op verzoek van het gemeentebestuur onderzoek door de directie werd gedaan naar een mogelijke "ontvlechting" van de vennootschap en uitplaatsing van taken naar andere organisaties is het advies uitgebracht juist tot versterking van de vennootschap en verdere professionalisering te komen. Met instemming van de gemeenteraad is de aanzet gemaakt tot instellen van een Raad van Commissarissen (RvC). Naast een toezichthoudende taak over de uitvoering van het beleid en verantwoording zal de RvC de directiebestuurder van advies kunnen dienen bij de verdere beleidsontwikkeling en taakopvatting. De RvC maakt het ook mogelijk dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA), in de praktijk het College van B&W van Den Helder, niet meer met de dagelijkse bedrijfsvoering bemoeienis moet hebben om daarmee als gesprekspartner te functioneren. De AvA kan zich meer richten op de reguliere en wettelijke taken die zij als vertegenwoordiger van de aandeelhouders heeft.

De voorliggende rekening maakt goed duidelijk dat er bij de uitvoering van taken door de vennootschap een ernstige discrepantie is tussen de mogelijkheid en noodzaak tot het op Willemsoord uitvoeren van planmatig onderhoud en het gemis hiervoor van de noodzakelijke middelen. Daarnaast treedt Willemsoord BV op als maatschappelijke onderneming door het subsidiëren van maatschappelijke instellingen, vaak op initiatief van de gemeente. Daarbij doet het er niet aan af dat een omzetontwikkeling in de komende jaren ook een bijdrage kan leveren in het planmatig onderhoud. Nu nog bestaande leegstand kan, zoals hiervoor aangegeven, beter worden verhuurd. Echter de verhuur houdt ook de verplichting in het onderhoud op een voldoende niveau te brengen en te houden.

In de jaarrekening 2009 is een stelselwijziging doorgevoerd. In dat verband is:

- a. De goodwill, bestaande uit zogenaamde huur- en ontwikkelrechten overgenomen bij de "uitkoop" van een voormalige private partner en aankoop van aandelen afgewaardeerd ten laste van het vermogen.
- b. Tegelijk werd de waardegrondslag van het vastgoed veranderd. Het (monumentale) vastgoed in de verhuur werd gewaardeerd tegen actuele (huur-) waarde naar de stand van een complete hertaxatie per november 2009. Nog te ontwikkelen en in de verhuur te brengen vastgoed wordt nu gewaardeerd tegen historische kostprijs waarop geen afschrijving plaatsvindt. Incidentele ontwikkeling en proportionele waardetoeename kan het nodig maken dat afzonderlijke objecten op enig moment aan herwaardering toe zijn. In verband met enkele huuraanpassingen en gedeeltelijke wijziging van het gebruik van gebouw 51 (IJsbaan) was er sprake van een lagere huurwaarde per eind 2010 en is de waardering van de gebouwen voor € 657.750 aangepast. Enkele objecten zullen in de loop van 2011 een functieverandering ondergaan dan wel in de verhuur komen (gebouw 41, 50 en deels 56). Deze zullen in 2011 aan herwaardering toe zijn. Generieke herwaardering is weer aan de orde in 2012, drie jaar na de vorige herwaardering.

Uit de jaarrekening blijkt dat de noodzaak bestaat, wat ook het voornemen is dat de vennootschap in een goede samenwerking met de verschillende overheden een heroverweging tot stand zal brengen om het financiële nadeel dat de vennootschap treft om wordt gebogen en dat de subsidieafspraken door alle betrokken instanties alsnog invulling krijgen. Door Willemsoord BV als uitvoeringsorganisatie zijn saneringswerken uitgevoerd waarbij de opdrachtgevers hun verplichtingen om de gemaakte kosten te vergoeden nog niet geheel zijn nagekomen. Ook de door "werk met werk" uitgevoerde kaderrenovatie, waarin de kade van Defensie is meegenomen moet nog door Defensie worden gehonoreerd. Ultimo 2010 heeft Willemsoord BV in wezen op de verschillende overheden nog een vordering van ca. € 3,1 miljoen.

Aan risico's voor verdere sanering van de (asbest) vervuiling, die sinds de overname van het gebied van Defensie ernstiger bleek, ressorteert een aanvullend risico waarvoor de gemeente risicodragend is en Willemsoord BV bij beschikbaar komen van de benodigde middelen ter grootte van ca. € 3 miljoen voor de uitvoering (sanering) zorg draagt. Bij de algehele afrekening van de renovatie sinds 2000 blijkt nog onduidelijkheid of in de beginjaren van de renovatie gebruik is gemaakt van een garantiesubsidie beschikt door de Provincie, van toen f 5 miljoen en of deze in de rekening-courantverhouding door de gemeente met de vennootschap is afgerekend. Al met al staat de vennootschap al meerdere jaren financieel zwaar onder druk omdat de financieringslasten die formeel voor rekening zijn van de gemeente door de vennootschap nog worden gedragen. Het voornemen bestaat om de financieringslasten in goed overleg met de gemeente in 2011 met reële looptijden en met terugwerkende kracht in de vorderingen op derden te gaan opnemen. Het is duidelijk dat de vennootschap als uitvoerende instantie en de gemeente als regisseur elkaar hard nodig hebben en op elkaar rekenen om de betrokken subsidiegevers over de streep te halen om tot een adequate afronding te komen.

Bij het opstellen van de begroting 2010 werd al een verwacht spanningsveld gesignaleerd dat zou kunnen gaan ontstaan doordat de overheid en vooral de gemeente Den Helder in de naaste toekomst subsidiestromen naar maatschappelijke instellingen en organisaties zou gaan verschromelen. Het gevolg van het verminderen van subsidies door Rijk en Provincie zou onwillekeurig ook voor de gemeente betekenen dat er kortingen zouden moeten worden doorgevoerd. De dreiging zou dan ook zijn dat deze kortingen worden vertaald naar maatschappelijke instellingen die op Willemsoord zijn gehuisvest en vooral de huisvestingskosten en de huur die Willemsoord BV ontvangt onder druk komt te staan. Over het algemeen krijgen deze instellingen en organisaties van Willemsoord BV ook al een huurmindering. De "klappen" zijn inderdaad in 2010 al merkbaar. De kunsthall heeft de huur opgezegd wegens mindering van de gemeentelijke subsidie. Zoals voorspeld zijn dan de vragen of Willemsoord BV de huur niet verder kan verlagen of achterstanden in betaling kan kwijtschelden. Gelet echter op de omvang van de subsidies die Willemsoord BV al verstrekt en de noodzaak minimale inkomsten te verwerven staat ook bij onze vennootschap het water tot aan de lippen. De wens van de gemeente is om op Willemsoord en zo ook voor de kunsthall een bepaalde omvang aan vastgoed voor de cultuursector te behouden. Echter leegstand is daarbij geen optie en ook verder verhogen van de maatschappelijke bijdrage door Willemsoord BV niet. In goed overleg maar ook door de financiële positie is Willemsoord BV genoodzaakt vastgoed meer commercieel in de verhuur te moeten gaan brengen. Dat kan tot gevolg hebben dat de culturele component zal moeten gaan afslanken.

II. BELEIDSMATIGE- EN PRODUCTONTWIKKELING:

a. Renovatie Boerenverdietsluis

In 2009 is door Willemsoord BV een start gemaakt met een renovatie- en uitbreidingsplan voor de Boerenverdietsluis. Bij de volgende subsidieregelingen werd door Willemsoord BV een beroep gedaan voor bijdragen in de kosten:

- Het Waddenfonds;
- De regeling Water als Economische Drager (WED) van de Provincie Noord Holland;
- De Brim-regeling 2010 speciaal voor uitzonderlijke projecten;
- Het Investeringsfonds voor Landelijk gebied (ILG);
- De gemeente Den Helder.



Aanvankelijk was er een groot perspectief. Vooral het Waddenfonds en de Brimregeling boden een goede kans. De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed gaf het project een grote slaagkans maar ontzegde in finaal stadium om administratieve redenen medewerking. Het Waddenfonds verklaarde de aanvraag ontvankelijk maar gaf geen bijdrage door het grote aantal aanvragen dat het beschikbare budget ver overtrof. Slechts in het kader van het WED werd een subsidie toegezegd. De Gelden voor het ILG zijn door het Rijk en de Provincie bevroren. In 2011 zullen nieuwe afwegingen en draagvlak moeten worden gezocht of het Boerenverdriet, van groot belang voor de verdere ontwikkeling van de jachthaven, die een investering vraagt van ca. € 5 miljoen nog kan worden aangepakt. Naast het door de directiebestuurder van Willemsoord BV aankloppen bij de verschillende fondsen zal de gemeente in samenwerking met de RvC en de directiebestuurder ook aandacht gaan vragen bij de bestuurders van provincie en Rijk om een hernieuwde afhechting te krijgen van de oorspronkelijke renovatie naar een verbetering van de exploitatie van het vastgoed.

b. Beschikbaar komen vastgoed voor verdere ontwikkeling nautisch Kwartier

In de periode 2009 en 2010 is er een belangrijke vordering gemaakt (begin 2011 afgerond) in een juridische procedure om vastgoed beschikbaar te krijgen voor de ontwikkeling en verhuur. Al enkele jaren werd dit vastgoed door ondernemers geclaimd door middel van huurrechten, terwijl er van dat huurrecht geen gebruik werd gemaakt. Het bleef door de jaren heen leeg staan. In gerechtelijke procedures werd eind 2010 nog een poging gedaan om tot compromis te komen maar dat mocht niet baten. Reden om eind 2010 ook verder stevig in te zetten zodat Willemsoord BV zelf weer de beschikking kreeg om tot ontwikkeling en verhuur over te gaan. De keerzijde van deze medaille is wel dat in 2010 extra uitgaven zijn gedaan voor juridische ondersteuning die in één keer ten laste komen van het resultaat 2010, waarbij het positieve resultaat van de rechtsgang de komende jaren een meervoud zal gaan opleveren ofwel grotere schade is voorkomen. Feitelijk beschikt Willemsoord BV vanaf 2011 over ca. 4.200 m² vastgoed te betrekken bij de ontwikkeling van het nautische kwartier en 2.400 m² vastgoed voor het ontwikkelen van een shortstay-appartementen accommodatie met een ligging binnen het nautische kwartier die dan ook ter hand is genomen. (Zie tevens het onderdeel III onder risicomangement; juridische kosten ad 7)

c. Verdere ontwikkeling parkmanagement op Willemsoord

Met de besluitvorming in de gemeenteraad van Den Helder ten aanzien van de eigendomsrechten van Willemsoord en het voornemen niet tot vervreemding van gronden over te gaan maar deze beschikbaar stellen voor ontwikkeling via pachtovereenkomsten, blijft de mogelijkheid dat in de toekomst op privaatrechtelijke grondslag parkmanagement kan blijven bestaan. Dat betekent dat via een privaatrechtelijke vorm een soort "baatbelasting" kan gelden, waarbij ondernemers en gebruikers zonder elementen van het zogenaamde "meeliften" verplicht zijn bij te dragen in kosten voor reiniging, bewaking, vuilinzameling, verlichting en onderhoud openbaar toegankelijke ruimten. De vergoeding is in de huurprijs meegenomen. Ook de verkeersbelasting kan daarbij door gemeenschappelijk gebruik van vervoer en transport worden afgestemd. De kosten van parkmanagement worden op de huurders en gebruikers maar ook op de organisatoren van evenementen doorberekend.

d. Expliciet maken van commercieel- en maatschappelijk ondernemerschap

In de jaarrekening 2010 is expliciet gemaakt dat Willemsoord BV in wezen en in het belang van de gemeente Den Helder huur en gebruiksvoordelen verleent aan maatschappelijke instellingen. In de loop van de jaren is hierop zowel vanuit het gemeentebestuur alsook door maatschappelijke organisaties een



beroep gedaan. Deze ontwikkeling ging samen op met het beschikbaar komen van gerenoveerd vastgoed in een omvang van ca. 35.000 m², terreinen in de omvang van ruim 20 HA maar ook het beschikbaar komen van ligplaatsen voor schepen en onderhoudsfaciliteiten. Het maatschappelijke nut dan wel deze vorm van subsidiëring nadert een bedrag van structureel ca. € 550k per jaar. Met ingang van 2010 wordt zowel in de begroting alsook in de rekening deze verantwoording van winst en verlies expliciet gemaakt.

e. Structurering onderhoud van correctief naar planmatig

In de lopende en door de AvA geautoriseerde begroting zijn de onderhoudsbudgetten gebaseerd op correctief onderhoud. Van planmatig of preventief onderhoud is nog geen sprake. Dit probleem moet nadrukkelijk worden onderkend. In de huidige situatie vindt onderhoud slechts plaats bij geconstateerde gebreken, schades en gevaarlijke situaties, waarbij met onderhoudswerk moet worden ingegrepen. Er is onderzoek gedaan en een systeem voor planmatig onderhoud ontwikkeld waarbij onderhoud zorg moet dragen dat het vastgoed tijdens de levensduur goed wordt onderhouden, er sprake is van vervanging en het vastgoed in een goede conditie voor onbepaalde tijd blijft behouden. Een dergelijke onderhoudsplanning vergt echter hogere onderhoudsbudgetten van structureel ca. € 400k meer dan dat anno 2010/2011 voor het correctief onderhoud beschikbaar is. Op den duur, en dat zal binnen enkele jaren gaan gebeuren, zal het gerenoveerde vastgoed weer in een zichtbare en merkbare slechtere staat komen te verkeren. Om deze ontwikkeling te keren zijn er twee wijzen van aanpak die mogelijk in combinatie kunnen worden toegepast:

- 1^e . Een fundamentele herbezinning op het maatschappelijke ondernemerschap waarbij de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt door vormen van subsidieverlening door Willemsoord BV over te nemen, waardoor Willemsoord BV in de "zwarte cijfers" komt ofwel een sluitende begroting zal realiseren.
- 2^e Een door het ontwikkelen van het nog leegstaande vastgoed te realiseren toename van de inkomsten uit de exploitatie van vastgoed door Willemsoord BV zal worden ingezet voor het realiseren van planmatig en preventief onderhoud, waarmee het vastgoed structureel op een goed niveau wordt gehouden.

f. Instellen Raad van Commissarissen

Met instemming van de gemeenteraad van Den Helder is door de AvA het besluit genomen over te gaan tot het instellen van een RvC voor Willemsoord BV. De RvC zal in samenstelling en competentie moeten aansluiten bij de organisatie van de BV, de visie van de gemeente als aandeelhouders op de ontwikkeling van Willemsoord moeten delen en garant moeten staan voor:

- Het op afstand brengen van het gemeentebestuur van operationele taken en activiteiten en een toezichthoudende functie vervullen;
- Het ondersteunen van de planning en control cyclus (verantwoording) van de directiebestuurder aan de AvA;
- Het als klankbord dienen voor de directiebestuurder bij het formuleren van het beleid en de uitvoering hiervan met betrekking tot ondernemersactiviteiten;
- Het "mee" netwerken met de AvA en de directiebestuurder om de condities voor het functioneren van de BV en de kaders hiervoor nader inhoud te geven .

Hoewel de directiebestuurder verantwoording aflegt, bevoegdheden heeft en behoudt om het ondernemerschap ook verder inhoud te geven, zal de RvC de directiebestuurder van (mede-) advies



dienen bij begrotingsvoorstellen, afleggen van bestuursverantwoording en voorbereiding van de besluitvorming. Deze ondersteuning wordt programmatisch voorbereid en in een gezamenlijke presentatie van de directeurbestuurder en RvC aan de AvA eenmaal per jaar, samen met de (meer-) jarenbegroting, voorgelegd. Daarmee heeft de RvC geen operationele bevoegdheden maar heeft invloed op een "behouden koers" van de BV.

Het moge duidelijk zijn dat met het instellen van een RvC de rollen van de AvA en die van de directeurbestuurder zullen moeten gaan veranderen. De RvC zal opereren met en tussen verschillende belangen, zowel ten aanzien van de betrokkenheid van de AvA alsook die van de directeurbestuurder. De RvC moet zijn werk onafhankelijk kunnen doen, dat wil zeggen ook onafhankelijk van de voornemens en wensen van de directeurbestuurder.

Tussen de RvC en de AvA zal een rolwisseling gaan ontstaan waarbij de AvA, zijnde het college van B&W, meer op afstand zal komen te staan en minder betrokken zal zijn bij de operationele bedrijfsvoering en uitvoering van het beleid door de vennootschap. Waar de belangen van de AvA zich over het algemeen meer richten op het belang dat de aandeelhouders hebben als bestuurders van de gemeente en de economische belangen die de gemeente in eerste instantie aangaat, zal de RvC, hoewel zij de belangen van de aandeelhouders ook zullen delen, zich explicieter richten op de belangen van de vennootschap zelf. In de praktijk blijkt dat instellingen en vooral ook commerciële ondernemers de AvA (-leden) vanuit hun politieke belangen benaderen om invloed op de bedrijfsvoering en de ondernemersproducten van de vennootschap uit te oefenen. Met de komst van de RvC, die zoveel als mogelijk afstand neemt van politieke belangen en neutraal moet gaan functioneren, kan de AvA ook van elke schijn van beïnvloeding door belanghebbenden die uitwerkt op de vennootschap worden ontlast.

Voor de commissarissen (in aantal drie) is een profielschets opgesteld waarbij van belang is dat zij over een groot netwerk in verschillende sectoren dienen te beschikken, op grond waarvan zij zonder belangenverstrengeling kunnen functioneren. De commissarissen zullen op voordracht door de AvA worden benoemd. In de begroting wordt een jaarbudget van € 30.000 opgenomen waaruit de kosten van de RvC worden afgedekt. De praktijk kan tot gevolg hebben dat het "netwerken" door een RvC zeker ook financiële voordelen zal gaan hebben.

g. Organisatie Willemsoord BV

De organisatie van Willemsoord BV heeft een kernbezetting voor de vastgoedfunctie. Naast een makelaarsfunctie met betrekking tot het vastgoed wordt een belangrijk deel van de capaciteit ingezet voor beheerstaken zoals: afvalinzameling, havenbeheer, straatreiniging, calamiteitenonderhoud, aansturen van technische installaties, toezicht, publiciteit, begeleiding evenementen etc. Fluctuaties in de benodigde personele capaciteit wordt door inhuur gerealiseerd. Tijdelijk personeel wordt ingezet voor de exploitatie van de ijsbaan. Bij het op afstand zetten van deze exploitatie wordt het tijdelijk personeel mee overgeheveld dan wel afgebouwd. In totaal zijn er 12 fte's werkzaam met inbegrip van door het Rijk gesubsidieerde arbeid. In 2009 al werd door de AvA de aanzet gegeven om het personeel van Willemsoord BV bij benadering, want het blijft een private onderneming, te honoreren overeenkomstig het personeel van de gemeente Den Helder. In 2010 is die opdracht gerealiseerd door het afronden van een functieclassificatie en regulering van pensioenopbouw. Dat heeft een opwaarts effect gehad voor de salariscomponent waarbij de pensioenrechten in het vervolg zijn gebaseerd op een middenloonstelsel en niet meer op een vaste kapitaalverzekering zonder enige indexering. Overigens moet worden opgemerkt dat ook uit de onkostenvergoeding voor het parkmanagement, die aan de huurders en gebruikers wordt doorbelast, de salariskosten voor beheerstaken voor een belangrijk deel worden gedekt.



III. Verantwoording financiële bedrijfsvoering en risico's

a. Verantwoording resultaat ten opzichte van de bestuursrapportage december 2010

Met als pijldatum 16 november 2010 werd door Willemsoord BV een prognose gegeven met betrekking tot het te verwachten resultaat 2010. Met de voorliggende rekening is er sprake van een grotere afwijking dan verwacht. Dat is dan ook de reden dat hierna een verantwoording wordt gegeven van de afwijkingen die de grens van € 10.000 benaderen dan wel overschrijden:

- 1^e De juridische kosten vallen ca. € 61.000 hoger uit dan de prognose. De redenen zijn genoegzaam verklaard in de argumentatie van punt III, verantwoording financiële bedrijfsvoering en risico's ad b7.
- 2^e De niet verrekenbare BTW van ca. € 21.000 wordt veroorzaakt omdat ca. 5% van de omzet niet verrekenbaar is voor de fiscus. Deze post had in de prognose kunnen worden voorzien.
- 3^e De energiekosten die op gebruikers niet kunnen worden verrekend en voorvallen door ondermeer pompkosten voor de dokken, openbare verlichting en aanlichten terreinen vallen ca. € 45.000 hoger uit dan begroot. Deze post zal in de komende begroting structureel worden herzien.
- 4^e Ten behoeve van een verbetering van de arbeidsvoorwaarden van het personeel van Willemsoord BV meer vergelijkbaar met gemeentepersoneel vallen de personele kosten jaarlijks ca. € 30.000 hoger uit. Door de afrekening van pensioenvoorziening aan het eind van het jaar bestaat er een verschil met de prognose.
- 5^e De exploitatie van de ijsbaan, in 2010 opgestart, vraagt een bijstelling van ca. € 23.000. Er was in november 2010 nog geen vergelijking mogelijk met betrekking tot eerdere omzet en energiekosten met voorgaande jaren. Door het in werking nemen van een warmte-terugwin-installatie begin 2011 zullen de energiekosten minderen. Willemsoord BV geeft prioriteit om deze exploitatie "op afstand" te zetten.
- 6^e Door de gemeentegarantie op de financiering van Willemsoord BV was de verwachting dat de kosten voor financiering gunstiger zouden uitvallen. Grotendeels wordt dit voordeel ook gerealiseerd. Echter, twee ontwikkelingen hebben een nadelige invloed op de financieringskosten die voor 2010 ca. € 24.000 nadeliger uitvallen dan verwacht:
 - De gemeente leent aan Willemsoord BV stand 2010 nog steeds € 1.8 miljoen maar wil, om reden van het gelijkheidsbeginsel met andere deelnamen geen gunstiger voorwaarden bieden waardoor Willemsoord BV dat deel van de lening niet via de BNG kan lenen;
 - Willemsoord BV heeft formeel op de gemeente nog enkele miljoenen te vorderen in verband met de subsidierechten die de gemeente heeft op de Provincie en Defensie betreffende de afrekening van de renovatie, de sanering en het kadeherstel die door Willemsoord BV al sinds enkele jaren worden voorgefinancierd.

Omdat Willemsoord BV als uitvoeringsorganisatie in opdracht van de gemeente de sanering en renovatie heeft uitgevoerd en de verschillende overheden de vorderingen die Willemsoord BV op hen heeft nog voor een deel moeten voldoen is Willemsoord BV verplicht gelden te lenen tegen extra rentekosten. Willemsoord BV beraadt zich in overleg met de gemeente over de mogelijkheid deze rentekosten door te belasten, waar subsidiegevers hun bijdrage nog niet hebben voldaan. In de voorliggende jaarrekening zijn



deze rentevergoedingen niet opgenomen. Ook in de begroting 2011 is een rentevergoeding niet verwerkt, in de aanname dat de subsidieafspraken ten volle zouden zijn voldaan.

- 7^e Willemsoord BV heeft in 2010 een start gemaakt met de inrichting van gebouw 56 voor de overplaatsing van de beheersgroep. Het vrijkomende gebouw 41 gaat in 2011 in de verhuur. Het kantoor van de havenmeester is al van gebouw 41 naar 56 overgeplaatst. Er is eenmalig in 2010 een situatie van dubbele huisvestingskosten van ca. € 10.000 ontstaan, terwijl de huurinkomsten pas in 2011 zullen toenemen.
- 8^e In verband met een wijziging van allocatie van investeringen in het boekjaar is een extra afschrijving van ca € 32.000 verantwoord.
- 9^e Kosten van grondwatermonitoring ad ca € 24.000 en onderhoudskosten ad ca € 21.000 waren oorspronkelijk geactiveerd dan wel in mindering gebracht op de voorziening bodemsanering.

b. Risicomanagement

Vanuit de jaarrekening 2009 ressorteren nog enkele risico's, welke hierna worden geëvalueerd. Tevens wordt melding gemaakt van nieuwe en/of latente risico's voorzien van een toelichting hoe deze te mijden dan wel op te vangen zijn.

De in de jaarrekening 2009 geïdentificeerde risico's luiden als volgt:

1. Afrekening subsidies Provincie Noord-Holland in het kader van het project "Herbestemming Oude Rijkswerf Willemsoord";
2. Risico ten aanzien van de afwikkeling van de aan Defensie doorberekende herstelwerkzaamheden aan de kades;
3. Risico ten aanzien van de afwikkeling van de waterbodemsanering.

Verder wordt ingegaan op de volgende aanvullende risico's:

4. Overige debiteurenrisico's;
5. Financieringslasten;
6. Dividenduitkering;
7. Kosten juridische ondersteuning.

Ad 1) Afrekening subsidies

In het jaar 2009 is met betrekking tot de afrekening van de subsidie met het Ministerie van Economische Zaken overeenstemming bereikt en is het totale toegezegde subsidiebedrag afgerekend. Het Ministerie van EZ heeft daarbij op het derde en laatste projectonderdeel (zie hierna) een korting toegepast. De Provincie Noord-Holland zou overgaan tot afrekening conform de methode die het Ministerie van EZ ook heeft gevolgd. Echter, uit de beschikking van de Provincie is gebleken dat zij niet deze afrekeningmethode heeft gevolgd. Conform deze methode zou de Provincie nog een bedrag van € 1.529.522 moeten bijdragen, terwijl de Provincie in haar berekening uitkomt op een bedrag van € 150.550. Dit resulteert in een tekort van € 1.378.972. De Provincie heeft de korting in afwijking van EZ echter, kennelijk "per abuis" ook toegepast op de al eerder afgerekende twee eerste projectonderdelen, en daarmee de gemeente en diens gevolgde Willemsoord BV ten onrechte, niet volgens de afspraken gekort. Willemsoord BV zal in goed overleg met de gemeente samen optrekken en in overleg met de Provincie dit probleem trachten op te lossen.



Hieraan gekoppeld speelt nog een ander probleem. De totale renovatie van Willemsoord bestond in hoofdlijnen uit drie projectonderdelen:

- Deel 1.: de renovatie van de Zuidwesthoek, genaamd KONVER I;
- Deel 2: de renovatie van gebouw 66, genaamd KONVER II;
- Deel 3: de renovatie van het algemene deel van Willemsoord, zijnde de resterende gebouwen en infrastructuur.

Bij het eerste onderdeel, waarvan de begrootte kosten f 22.700.000 (ofwel € 10.300.810) bedroegen, ontstond tijdens de renovatie van de Zuidwesthoek een onzekerheid omdat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (destijds genaamd Rijksdienst Monumentenzorg) geen mogelijkheid zag om haar subsidie op reguliere basis tot uitkering te brengen. De Provincie Noord-Holland heeft, om het project niet in gevaar te brengen, op 15 november 1999 een subsidiegarantie afgegeven waarbij zij garant stond voor de subsidiebijdrage van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voor een bedrag van f 5.000.000 (ofwel € 2.268.890). Nu bij de totaalverantwoording, begin 2011, kan Willemsoord BV niet vaststellen, hoewel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed haar bijdrage niet heeft geëffectueerd, of de Provincie haar garantiëbeschikking in de daad heeft omgezet en de gemeente Den Helder dit geld ten goede heeft laten komen in de rekening-courantverhouding met Willemsoord BV. Ook dit onderwerp zal de vennootschap smaen met de gemeente nader onderzoeken.

Ad 2) Herstelwerkzaamheden kades

Willemsoord BV heeft ten behoeve van de kaderenovatie de opdracht tot uitvoering in het verleden met goedkeuring van Defensie werk gecombineerd, waarvan Defensie achteraf haar eigen autorisatie in twijfel heeft getrokken. Inmiddels bestaat de indruk dat Defensie haar verantwoordelijkheid neemt en de kosten van circa € 474.000 zal gaan betalen. Omdat de gemeente Den Helder hierin de formele gesprekspartner en opdrachtgever is, heeft in 2010 veelvuldig contact plaatsgevonden tussen de gemeente en Defensie. Echter, tot een finale afrekening heeft dit nog steeds niet geleid.

Ad 3) Risico waterbodemsanering

Rond de waterbodemsanering spelen nog twee slepende kwesties, te weten over de extra saneringskosten als gevolg van asbest in de waterbodem en de verrekening van het teveel door de Staat betaalde BTW. De gemeente Den Helder, als formele gesprekspartner, is met Defensie in gesprek om overeenstemming te verkrijgen over de verrekening van de extra saneringskosten. Willemsoord BV draagt hierin geen risico, immers, zij is slechts uitvoerder. Mocht er geen overeenstemming tot stand komen met Defensie, dan ontstaat er een maximaal risico voor de gemeente Den Helder van € 3.140.000. Willemsoord BV zal, zolang er geen financiële dekking is voor de resterende saneringswerkzaamheden, hieraan geen uitvoering geven.

Met betrekking tot de reeds gerealiseerde meerkosten (onderdeel van de hiervoor genoemde € 3.140.000) die uitgaan boven het aan Willemsoord BV beschikbaar gestelde saneringsbudget bestaat van Willemsoord BV als uitvoeringsorganisatie nog een vordering op de gemeente van € 464.000 die Willemsoord BV vanaf 2004 rentedragend heeft moeten financieren bij de bank. Deze meerkosten zal de gemeente als onderdeel van de onderhandelingen met het Rijk mee moeten nemen.



Ad 4) Overige debiteurenrisico's

De debiteurenpositie per einde boekjaar 2010 bedraagt € 681.800. In deze post is een voorziening dubieuze debiteuren opgenomen van € 212.970. De belangrijkste posten die voorzien zijn betreffen:

- Vordering op Stichting Herstelling, welke op 1 maart 2011 haar faillissement heeft aangekondigd;
- Vordering op Franky's Fun & Food;
- Vordering op Number One (de hoofdcateraar van Sail 2008)

Met betrekking tot de debiteur Franky's is, middels een gerechtelijke procedure, ontbinding van de huurovereenkomst bedongen en heeft Willemsoord BV per 10 maart 2011 de exploitatie van het bowlingdeel zelf ter hand genomen. Door middel van de overname van de inventaris en vervallen van een pandrecht van de brouwerij Heineken wordt een deel van de vordering teruggebracht. Er is bewust gekozen voor deze constructie om een faillissement te vermijden. Er wordt onderhandeld om vanuit een situatie dat Willemsoord BV tijdelijk de exploitatie zelf verzorgt, nieuwe ondernemers de exploitatie overnemen en voortzetten, waarbij de investeringen in de huur zullen worden verwerkt.

De vordering op Number One, betrekking hebbende op de Sail manifestatie in 2008, is uit handen gegeven bij de jurist. In april 2011 zal de gerechtelijke procedure plaatsvinden, waarbij gekoerst wordt op totale invordering.

Ad 5) Financieringslasten

Door de verstrekte borgstelling door de gemeenteraad heeft Willemsoord BV voordeliger kunnen financieren via de BNG. Hierbij heeft de gemeenteraad impliciet aangegeven dat deze financiering onder meer zou moeten worden aangewend voor het aflossen van alle leningen. De lening bij de Rabobank ad € 3,8 miljoen, gekoppeld aan een zgn. renteswap kan echter niet zonder hoge kosten worden afgelost. De BNG heeft geadviseerd deze lening te handhaven. De overeenkomst van geldlening met de gemeente Den Helder mag niet worden afgelost, aangezien de gemeente geen precedent werking wil ten opzichte van andere instellingen die een geldlening hebben lopen. Voor Willemsoord BV betekent dit, alhoewel de financieringslasten een stuk gunstiger zijn, dat niet alle hoge rentelasten vermeden kunnen worden.

Ad 6) Dividenduitkering

De exploitatie van Willemsoord BV biedt, gedurende meerdere jaren, geen ruimte voor winstdeling. De prioriteit moet liggen bij de instandhouding en het onderhouden van het monumentale vastgoed. Dit impliceert dat door de BV in lengte van jaren geen dividenduitkering aan de gemeente kan worden gedaan en dat de eventuele financiële ruimte voor het onderhoud van het vastgoed moet worden ingezet. Ook wettelijk is bepaald dat, zolang er sprake is van een negatieve algemene (winst)reserve, er geen dividenduitkeringen plaats mogen vinden.

Ad 7) Kosten juridische ondersteuning

Ook het jaar 2010 heeft in het teken gestaan juridische ondersteuning om overeenkomsten met ondernemers te doorbreken. Een belangrijke post vormt hierbij gebouw 66. De huurrechten die op dit gebouw bestonden zijn door uitspraak van de rechtbank tot een einde gekomen, waarmee de BV het huurrecht zelf ter hand zal nemen. Voor 2011 is de verwachting dat deze kosten aanmerkelijk minder zullen worden.

d. Ontwikkelingen in de huurmarkt

Nieuwe initiatieven en verhuurontwikkeling

Havenkapper

In 2010 is een deel van gebouw 56 ingericht als praktijkruimte voor een inmiddels gevestigde havenkapper.

Nautisch kwartier

Met de rechtelijke uitspraak ten aanzien van gebouw 66 en de ontwikkelingsmogelijkheid van gebouw 72 (totaal 6.600 m²) wordt begin 2011 een start gemaakt met de uitwerking van een door Willemsoord BV opgesteld en in de loop van 2010 door de AvA goedgekeurd acquisitieplan. De verwachting is dan ook dat in 2011 de eerste initiatieven in deze gebouwen tot verplichting worden gebracht en mogelijk al dynamiek en gebruik gaat ontstaan.

In verband met de aangegeven verplichting tot verhuur van gebouw 41, (het gebouw is tot op heden in gebruik door de beheergroep van Willemsoord BV zelf), is in 2010 een start gemaakt met het inrichten van gebouw 56 waarheen de beheersgroep medio 2011 wordt verplaatst. Het havenkantoor is inmiddels naar gebouw 56 overgeplaatst. Gebouw 41 wordt verhuurgereed gemaakt om medio 2011 door naar verwachting drie nieuwe huurders in gebruik te worden genomen, te weten een keramiekwerkplaats en havengerichte detailhandel.

In 2010 is hard gewerkt aan de aanpassing van de oorspronkelijke sluisdeurhelling naast gebouw 73 om deze geschikt en gecertificeerd te krijgen als scheepshelling om in de toekomst historische platbodems te kunnen onderhouden. De ingebruikname wordt voorzien begin 2011. De investeringen in de aanpassing worden rendabel gemaakt.

Ijsbaan

In 2010 is op Willemsoord in gebouw 51 een ijsbaan aangelegd en geopend. Willemsoord BV heeft deze ijsbaan in beginsel in eigen beheer geëxploiteerd met het voornemen deze ook weer op afstand te zetten. Gedurende 2010 is de omzet van de exploitatie maandelijks verbeterd en is het gebruik in de vorm van acties en met extra publiciteit in toenemende mate gestimuleerd. In samenwerking met Sportservice Den Helder hebben alle basisschoolleerlingen al van de ijsbaan gebruik gemaakt.

Uitbreiding horeca functies: restaurant DOK51

Na een stroperige aanloop van enkele jaren heeft het restaurant DOK 51 in 2010 haar deuren geopend. Met omvangrijke aandacht in de media heeft het restaurant een overweldigende aandacht gekregen.

Huur beëindiging – kansen en bedreigingen

Bel mij niet en Cendris

De landelijke actie "Bel mij niet" heeft bij het callcentrum Cendris een ware crisis veroorzaakt. In korte tijd nam het werkaanbod gigantisch af en heeft Cendris zich genoodzaakt gezien haar vestiging in Den Helder abrupt te sluiten. De huurovereenkomst loopt echter door tot midden 2012, een periode die goed kan worden gebruikt om nieuwe huurders te vinden. De onzekerheid over de huurinkomsten zijn dan ook beperkt.



Fotoatelier en visagist

Eind 2010 is een principe huurovereenkomst gesloten voor de vestiging van een fotoatelier gecombineerd met de vestiging van een visagist. Wat voorheen dienst deed als fietsenstalling zal medio april een nieuwe functie krijgen.

Herstelling

Gebouw 39 wordt de inzet voor een mogelijke vervolgvastgoedactiviteit met betrekking tot een re-integratieplan voor langdurige werklozen. Ook andere initiatieven dienen zich aan. De al aanwezige onderhuurders van Herstelling zullen in een directe huurrelatie met Willemsoord BV komen.

BVIT

Het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord wil de huur per 1 januari 2012 voor gebouw 72 en 52 beëindigen. Gebouw 72 wordt meegenomen in het acquisitieplan voor het nautische kwartier en voor gebouw 52, een aantrekkelijk en courant gebouw op de horecaplant, hebben zich al diverse belangstellenden gemeld.

De Kunsthal

In gebouw 52 zijn de Kunsttuin en de Kunsthal gevestigd. Willemsoord BV draagt aan deze culturele instellingen financieel bij door huurkorting. De gemeente heeft aangekondigd per 1 januari 2011 de subsidie voor de Kunsthal niet meer voort te zetten. Hoewel Willemsoord BV aan het bestuur van de Kunsthal heeft laten weten hen aan de huurovereenkomst te houden die tot augustus 2011 loopt, heeft dit bestuur de huur per 1 januari 2011 opgezegd en haar activiteiten gestopt. Er is met het schrijven van dit jaarverslag nog overleg met de gemeente over het eventueel in een afgeslankte vorm doorgaan van de Kunsthal, maar er is ook overleg over een mogelijke verhuur van de vrijkomende ruimte aan een commerciële partij. Leegstand is daarbij geen optie. De vennootschap heeft ook geen financiële ruimte tot verdere huurkortingen.

Overige activiteiten

Willemsoord BV heeft de primaire taak tot ontwikkelen van het bestaande vastgoed en het door verhuur exploiteren van gebouwen en terreinen. Om dit optimaal te kunnen en willen doen, ondersteunt Willemsoord BV initiatieven die tot ontwikkeling komen. Zowel activiteiten met een maatschappelijk nut, activiteiten met een nautische identiteit, maar ook evenementen die het gebruik van de infrastructuur mogelijk maken. Daarbij wil Willemsoord BV niet op de stoel van initiatiefnemers gaan zitten en geen verantwoordelijkheid nemen om evenementen inhoudelijk op te zetten. Echter, het meewerken om de nodige faciliteiten beschikbaar te stellen is van groot belang. Dit betekent dat terugkerende evenementen als het Historisch Weekend, de Visserijdagen, markten, kermissen, circussen maar bijvoorbeeld ook een powerbootrace of vormen van Sail-achtige activiteiten worden gestimuleerd. Uitgangspunt daarbij is het opzetten van rendabele projecten, waarbij ingroei mogelijk is. Sommige evenementen moet zich eerst in draagkracht bewijzen. Het aantal en de omvang van evenementen neemt echter jaarlijks toe. Samenhangend heeft Willemsoord BV zelf met de omliggende buurt aan de Weststraat overleg over vormen en draagbaarheid van overlast, om de omgeving in de ontwikkeling goed mee te nemen en verrassingen zoveel als mogelijk te voorkomen.



e. Vastgoedontwikkeling en herwaardering

De waardering van het vastgoed op de balans is verdeeld in drie categorieën. Het in verhuur zijnde vastgoed is gewaardeerd tegen de actuele (huur-)waarden. Het vastgoed in eigen gebruik tegen historische kostprijs verminderd met afschrijving en het nog te ontwikkelen vastgoed dat leegstaat tegen historische kostprijs waarbij geen afschrijving plaatsvindt. Door het verhuurgereed maken van de gebouwen 56, 41 en 50, die in 2011 in de (gedeeltelijke) verhuur zullen zijn, zullen deze gebouwen in 2011 worden geherwaardeerd naar de actuele (huur-)waarde. Ook zal gebouw 72 in haar ontwikkeling perspectief gaan bieden. Deze ontwikkeling zal de balanswaarde maar ook de huuropbrengst aanzienlijk kunnen gaan verbeteren.

H. Groenheide
Directeur-bestuurder Willemsoord BV
7 april 2011



BALANS PER 31 DECEMBER 2010
(voor resultaatbestemming)

A c t i v a

	2010		2009	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa (1)		24.384.656		24.200.326
Financiële vaste activa (2)		760.000		300.000
Vlottende activa				
Vlottende activa				
Debiteuren (3)	681.800		565.692	
Rekening-courant Gemeente Den Helder (4)	38.993		216.264	
Belastingen en premies sociale verzekeringen (5)	73.508		83.498	
Overige vorderingen en overlopende activa (6)	2.720.662		2.992.495	
		3.514.963		3.857.949
Liquide middelen (7)		40.870		1.239.997
Totaal activa		<u>28.700.489</u>		<u>29.598.272</u>



	2010		2009	
	€	€	€	€
Passiva				
Eigen vermogen				
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal (8)	6.108.000		6.108.000	
Bestemmingsreserve (9)	548.065		548.065	
Herwaarderingsreserve (10)	15.777.924		16.435.674	
Overige reserve (11)	(9.979.117)		(9.577.966)	
Onverdeeld resultaat (12)	(605.907)		(401.151)	
		11.848.965		13.112.622
Voorzieningen				
Voorziening bodemsanering (13)		—		757.448
Langlopende schulden				
Schuld aan kredietinstellingen (14)	12.400.000		12.600.000	
Lening participant (15)	1.600.000		1.800.000	
		14.000.000		14.400.000
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen (16)	400.000		400.000	
Schulden aan kredietinstellingen (17)	1.052.376		249.549	
Crediteuren	300.938		229.594	
Belastingen en premies sociale verzekeringen (18)	18.042		17.379	
Overige schulden en overlopende passiva (19)	1.080.168		431.680	
		2.851.524		1.328.202
Totaal passiva		<u>28.700.489</u>		<u>29.598.272</u>



WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2010

	2010		2009	
	€	€	€	€
Bruto omzetresultaat (20)		1.099.952		1.301.361
Personeelskosten (21)	487.616		454.154	
Afschrijvingen (22)	120.794		90.370	
Kosten terrein, infrastructuur en gebouwen (23)	326.855		230.423	
Algemene kosten exploitatie (24)	425.931		372.939	
Som der bedrijfskosten		<u>(1.361.196)</u>		<u>(1.147.886)</u>
Bedrijfsresultaat		<u>(261.244)</u>		<u>153.475</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (25)	46.578		6.990	
Rentelasten en soortgelijke kosten (26)	(391.241)		(561.616)	
Som der financiële baten en lasten		<u>(344.663)</u>		<u>(554.626)</u>
Nettoresultaat		<u><u>(605.907)</u></u>		<u><u>(401.151)</u></u>



KASSTROOMOVERZICHT OVER 2010

	2010		2009	
	€	€	€	€
Bedrijfsresultaat		(261.244)		153.475
Aanpassingen voor:				
- Afschrijvingen		120.794		90.370
- Vrijval voorziening		(3.251)		-
- Veranderingen in werkkapitaal:				
- toename debiteuren	(116.108)		(38.370)	
- afname overige kortlopende activa	236.518		1.677.418	
- toename crediteuren en btw	88.079		(695.982)	
- toename overige kortlopende schulden	(38.742)		(129.026)	
		<u>169.747</u>		<u>814.040</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		26.046		1.057.885
Ontvangen interest	43.748		6.990	
Betaalde interest	(426.145)		(561.616)	
		<u>(382.397)</u>		<u>(554.626)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		(356.351)		503.259
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	(962.874)		(522.880)	
Investerings in financiële vaste activa	(460.000)		(300.000)	
		<u>(1.422.874)</u>		<u>(822.880)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Aflossing/ verkrijging hypotheek	(200.000)		9.092.591	
Aflossing lening participant	(200.000)		-	
Afname rekening-courant aandeelhouders	177.271		(7.623.206)	
		<u>(222.729)</u>		<u>1.469.385</u>
Toename geldmiddelen (TE TRANSPORTEREN)		(2.001.954)		1.149.764



	2010		2009	
	€	€	€	€
Toename geldmiddelen (TRANSPORT)		(2.001.954)		1.149.764
Liquide middelen begin boekjaar	1.239.997		8.088	
Schuld aan kredietinstelling begin boekjaar	(249.549)		(167.404)	
Saldo geldmiddelen begin boekjaar		<u>990.448</u>		<u>(159.316)</u>
Liquide middelen eind boekjaar	40.870		1.239.997	
Schuld aan kredietinstelling eind boekjaar	(1.052.376)		(249.549)	
Saldo geldmiddelen eind boekjaar		<u>(1.011.506)</u>		<u>990.448</u>

TOELICHTING ALGEMEEN

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij een andere waarderingsgrondslag is vermeld.

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. Onroerend Goed in ontwikkeling: dit betreft gebouwen of terreinen welke nog verder ontwikkeld moeten worden;
3. Onroerend Goed welke niet direct wordt verhuurd, maar wel dienstbaar zijn aan de bedrijfsuitoefening van Willemsoord.

Vastgoedbeleggingen (ad. 1) wordt de actuele waarde als waarderingsgrondslag gehanteerd. Deze vastgoedbeleggingen worden driejaarlijks getaxeerd, met uitzondering van bijzondere en of gewijzigde omstandigheden of staat van het onroerend goed.

Onroerend Goed in ontwikkeling (ad. 2) wordt gewaardeerd tegen historische kosten. Na de ontwikkelingsfase zal voor een vervolg waardering afhankelijk van het type Onroerend Goed.

Onroerend Goed dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening (ad. 3) wordt gewaardeerd tegen historische kosten verminderd met afschrijvingen op basis van de geschatte economische levensduur.

De overige materiële vaste activa, aangeschaft voor beheer en exploitatie (inventarissen e.d.), zijn gewaardeerd tegen historische kosten verminderd met afschrijvingen.

Hierbij worden de volgende afschrijvingspercentages gehanteerd:

- Onroerend goed dienstbaar aan bedrijfsuitoefening (cat.3) 2,5% per jaar;
- Overige materiële vaste activa 10-20% per jaar.

In de jaarrekening is gehandeld als ware de vennootschap erfpachter. De akte tot vestiging van het erfpacht is nog niet notarieel verleden.

Vorderingen

De debiteuren zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, zo nodig onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbare posten.

De vordering uit hoofde van subsidies is gewaardeerd tegen nominale waarde. De vordering is opgebouwd uit het saldo van bedragen, vermeld in de door subsidieverstrekkers verleende beschikkingen, verminderd met de ontvangen subsidievoorschotten.



Reserves (Eigen Vermogen)

Hieronder is opgenomen een bestemmingsreserve (restauranties), welke bij de oprichting van de vennootschap zijn ingebracht voor de saldi opgenomen in de jaarrekening 2001 van het Projectbureau De Oude Rijkswerf (uitgebracht d.d. 8 november 2002).

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is opgenomen tegen de bekende actuele waarde, prijspeil november 2009, minus de boekwaarde op historische kostprijs.

Voorzieningen

De voorziening bodemsanering is opgenomen tegen de beschikbaar gestelde vergoedingen ontvangen van de voormalige eigenaar ten tijde van het ontstaan van de vervuiling. Hierop worden de bestedingen inzake de sanering in mindering gebracht.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Resultaat

Het resultaat wordt bepaald als zijnde het verschil tussen de omzet verminderd met alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De omzet is de opbrengst van de in het jaar aan derden geleverde goederen en diensten onder aftrek van omzetbelasting, kortingen en dergelijke kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

Overige (bedrijfs)kosten

De (bedrijfs)kosten zijn berekend op basis van historische kosten en worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben, tenzij anders vermeld.

Belastingen gewoon resultaat

De vennootschap is vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Hiertoe wordt een beroep gedaan op artikel 2 lid 7 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.



TOELICHTING OP DE BALANS

Vaste activa

Materiële vaste activa (1)

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

	Vastgoed beleggingen	Onroerend goed in ontwikkeling	Onroerend goed dienst- baar aan de bedrijfsuit- oefening	Overige bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde 1 januari 2010	21.351.883	906.498	1.789.570	152.375	24.200.326
Investeringsen	172.633	214.211	503.374	72.656	962.874
Mutatie herwaarderingsreserve	(657.750)	–	–	–	(657.750)
Afschrijvingen	–	–	(73.911)	(46.883)	(120.794)
Boekwaarde 31 december 2010	<u>20.866.766</u>	<u>1.120.709</u>	<u>2.219.033</u>	<u>178.148</u>	<u>24.384.656</u>

Vastgoed Beleggingen:

Dit betreft gebouwen en terreinen die aan derden worden verhuurd. Deze vastgoedbeleggingen worden driejaarlijks (laatste jaar 2009) getaxeerd, met uitzondering van bijzondere en of gewijzigde omstandigheden en/of staat van het onroerend goed. Gedurende 2010 is de huursituatie van enkele gebouwen deels gewijzigd, waarbij een lagere huurwaarde aanleiding heeft gegeven de betreffende waardering van het gebouw overeenkomstig aan te passen.

Een deel van het terrein, welke ook onder deze categorie is verantwoord, heeft een waarde van € 95 per m². Op het moment dat dit deel van het terrein (9.400 m²) de bestemming bouwgrond krijgt, zal de waarde minimaal € 205 per m² bedragen. Voor dit deel van het terrein betekent dat een additionele waarde van € 1.034.000.

Onroerend goed in ontwikkeling:

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

Onroerend goed dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening:

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

Recht van erfpacht

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



Financiële vaste activa (2)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Lening u/g		
Lening Friends@51 B.V.	<u>760.000</u>	<u>300.000</u>

Op 10 december 2009 is door de Willemsoord B.V. en Friends@51 B.V. een overeenkomst opgesteld, waarbij Willemsoord B.V. een geldlening ter hoogte van € 950.000 als maximum verstrekt ter financiering van het restaurant Dok 51. In 2009 is hiervan € 300.000 opgenomen, in 2010 € 460.000; het restant zal in 2011 worden verstrekt. Deze geldlening heeft een looptijd van 25 jaar. Er zal per maand € 3.167 worden afgelost met ingang van 1 februari 2011. De rente is vast voor een periode van 5 jaar en bedraagt 6,178%. Als zekerheid ten behoeve van deze lening is pandrecht gevestigd op alle roerende zaken van restaurant Dok 51.

Vlottende activa

Debiteuren (3)

Debiteuren	894.770	755.692
Voorziening dubieuze debiteuren	(212.970)	(190.000)
	<u>681.800</u>	<u>565.692</u>

Rekening-courant Gemeente Den Helder (4)

Rekening-courant Gemeente Den Helder	<u>38.993</u>	<u>216.264</u>
--------------------------------------	---------------	----------------

Over deze rekening courant wordt 3,3% rente vergoed.

Belastingen en sociale premies (5)

Pensioenpremies	6.745	—
Omzetbelasting	66.763	83.498
	<u>73.508</u>	<u>83.498</u>

In de post omzetbelasting is een vordering ten bedrage van € 24.470 op de Gemeente Den Helder opgenomen in verband met de declaratie van BTW in het kader van het BTW Compensatiefonds inzake de jaren 2009 - 2010.



	2010	2009
	€	€
Overige vorderingen en overlopende activa (6)		
Subsidies Project Oude Rijkswerf Willemsoord	2.121.506	2.303.456
Doorberekening werkzaamheden aan kades Koninklijke Marine	473.678	473.678
Te ontvangen schade Prins Willem	61.023	74.000
Doorberekening kosten aan St. Beheer museumhaven	36.257	12.801
Vooruitbetaalde bedragen	19.764	22.827
Waarborgsommen	3.300	3.300
Te ontvangen rente	2.830	-
Te vorderen energiekosten	-	85.779
Te ontvangen huur	-	7.316
Overige vorderingen	2.304	9.338
	<u>2.720.662</u>	<u>2.992.495</u>

Subsidies Project Oude Rijkswerf Willemsoord

De vordering uit hoofde van subsidies is opgebouwd uit het saldo van de door subsidieverstrekkers (Ministerie van Economische Zaken, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Den Helder) toegezegde bedragen inzake het Project Oude Rijkswerf Willemsoord, verminderd met ontvangen subsidievoorschotten. De gemeente Den Helder was de oorspronkelijke aanvrager van deze subsidie en neemt de afwikkeling van deze subsidie voor haar rekening. ORW Willemsoord B.V. was de uitvoerder van het restauratieproject. In 2009 zijn de subsidiabele kosten en de daaruit afgeleide subsidiebijdragen definitief vastgesteld na verwerking van de bevindingen van de accountantsdienst van het Ministerie van Economische Zaken ter zake van de subsidiabele kosten.

Afrekening met het Ministerie van Economische Zaken heeft in 2009 plaatsgevonden. In het voorjaar van 2010 is circa € 150.000 ontvangen van de Provincie Noord-Holland; bevestigd in de per 31 mei 2010 ontvangen beschikking subsidievaststelling. De aan deze beschikking ten grondslag liggende berekeningswijze van deze subsidievaststelling was echter onjuist (met name met betrekking tot de toepassing van de correctiefactor voor de niet subsidiabele kosten); eerder afgerekende fasen van het project zijn ten onrechte in de berekening betrokken. Deze omissie is echter na het verstrijken van de bezwaartermijn van de betreffende beschikking van de Provincie Noord-Holland ontdekt. Een bedrag ad € 1.379.000 is (nog) niet ontvangen van de Provincie Noord-Holland. Overleg tussen de gemeente Den Helder en de Provincie Noord-Holland zal nader inzicht moeten geven in de afwikkeling van deze omissie. De afloop van dit deel van deze vordering is echter onzeker.

Naast deze bovenvermelde vordering heeft Willemsoord In het kader van de door de gemeente af te wikkelen subsidies nog een vordering op de gemeente Den Helder van circa € 742.000.

Doorberekening werkzaamheden aan kades Koninklijke Marine

Dit betreft een vordering op de Koninklijke Marine in verband met herstelwerkzaamheden aan haar kademuren. Over de algemene financiële afwikkeling van deze werkzaamheden is thans overleg gaande met de Koninklijke Marine. De coördinatie van de afwikkeling van deze vordering ligt bij de Gemeente Den Helder.



	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Liquide middelen (7)		
Kas	39.870	16
Kruisposten	1.000	-
Bank Nederlandse Gemeenten	-	1.239.981
	<u>40.870</u>	<u>1.239.997</u>

Eigen vermogen

Geplaatst en gestort aandelenkapitaal (8)

Stand per begin en eind boekjaar	<u>6.108.000</u>	<u>6.108.000</u>
----------------------------------	------------------	------------------

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 100.000. Dit is verdeeld in 10.000 gewone aandelen van nominaal € 10. Hiervan zijn 2.000 aandelen à € 10 geplaatst en volgestort.

Bestemmingsreserve (9)

Stand per begin en eind boekjaar	<u>548.065</u>	<u>548.065</u>
----------------------------------	----------------	----------------

Dit betreft de reserve restauraties. Deze reserve is bij de oprichting van de vennootschap ingebracht en diende om prijsstijgingen op te vangen.

Herwaarderingsreserve (10)

Stand per begin boekjaar	16.435.674	16.435.674
Mutatie boekjaar	(657.750)	-
Stand einde boekjaar	<u>15.777.924</u>	<u>16.435.674</u>

Overige reserves (11)

Stand per begin boekjaar	(9.577.966)	(7.548.979)
Uit resultaatbestemming	(401.151)	(2.028.987)
Stand einde boekjaar	<u>(9.979.117)</u>	<u>(9.577.966)</u>



Onverdeeld resultaat (12)

In afwachting van het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot verdeling van het resultaat 2010 staat dit saldo nog onder de post 'onverdeeld resultaat'.

Vorzieningen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Voorziening bodemsanering (13)		
Stand per begin boekjaar	757.448	757.448
Herpositionering af te dragen deel afkoopsom compensatie BTW	(722.797)	-
Vrijval af te dragen deel afkoopsom compensatie BTW	(3.251)	-
Verrekening te ontvangen subsidies	(31.400)	-
Stand einde boekjaar	<u>-</u>	<u>757.448</u>

Langlopende schulden

Schulden kredietinstellingen (14)

Hypothecaire lening Rabobank	3.400.000	3.600.000
Investeringskrediet BNG	9.000.000	9.000.000
	<u>12.400.000</u>	<u>12.600.000</u>

Hypothecaire lening Rabobank

In 2007 was door de Rabobank een investeringskrediet beschikbaar gesteld van in hoofdsom € 4.000.000, welke 1 januari 2009 is omgezet in een hypothecaire geldlening, waarop ingaande 31 maart 2009 per kwartaal € 50.000 wordt afgelost; de aflossingsverplichting voor komend jaar ad € 200.000 is onder de kortlopende schulden opgenomen. Deze hypothecaire lening heeft een looptijd van 20 jaar.

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

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



De rente op deze lening is variabel per kwartaal en gebaseerd op 3 maands-euribor-rentetarief verhoogd met een debiteurenopslag. Ter zake van het renterisico van deze lening is een renteswap afgesloten, waarbij de rente op jaarbasis op 4,65% is vastgezet. De looptijd van deze swap is 20 jaar. De negatieve afkoopwaarde van deze swap bedraagt per 31 december 2010 € 372.554.

Investeringskrediet BNG

In 2010 is door de BNG een investeringskrediet beschikbaar gesteld van in hoofdsom € 14.000.000. Momenteel is de rente variabel en gebaseerd op 1 maands-euribor-rentetarief verhoogd met een opslag. De rente over 2010 bedroeg gemiddeld 1%.

Als zekerheid voor deze lening evenals een rekening courant krediet ad € 1.000.000 heeft de gemeente Den Helder een borgstelling ten bedrage van € 15.000.000, vermeerderd met rente, boeten en kosten afgegeven.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Lening participant (15)		
Stand per 1 januari	2.000.000	2.000.000
Aflossing boekjaar	(200.000)	-
	<u>1.800.000</u>	<u>2.000.000</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(200.000)	(200.000)
Stand per 31 december	<u>1.600.000</u>	<u>1.800.000</u>

Aflossing van deze lening (hoofdsom € 2.000.000) vindt, met ingang van 2010, over 10 jaar plaats. Over deze lening wordt 4,295% rente vergoed.

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen (16)

Hypothecaire lening Rabobank	200.000	200.000
Lening participant	200.000	200.000
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

Schulden aan kredietinstelling (17)

Rabobank	67.327	249.549
Bank Nederlandse Gemeenten	985.049	-
	<u>1.052.376</u>	<u>249.549</u>

In 2008 is door de Rabobank een rekening-courantkrediet beschikbaar gesteld van maximaal € 500.000.

Willemsoord B.V. beschikt over een kredietfaciliteit van € 1.000.000 bij de Bank Nederlandse Gemeenten.



	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen (18)		
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	17.586	14.068
Af te dragen WGA	456	–
Pensioenpremie	–	3.311
	<u>18.042</u>	<u>17.379</u>
Overige schulden en overlopende passiva (19)		
Af te dragen deel afkoopsom compensatie BTW	722.797	–
Vooruit ontvangen subsidie Provincie NH	111.500	111.500
Te betalen rentelasten	67.451	102.355
Te betalen energiekosten	37.902	30.769
Te betalen kosten jaarrekening	36.639	36.639
Te betalen algemene kosten	30.078	26.842
Te betalen afdracht opbrengsten Prins Willem	22.250	64.383
Reservering vakantiegeld	13.197	11.365
Te betalen kosten toezicht en beheer	11.924	20.076
Te betalen kosten exploitatie Ice-World	7.551	–
Waarborgsom	7.047	7.047
Te betalen onderhoudskosten gebouwen	5.415	3.825
Te betalen personeelskosten	3.072	–
Te betalen kosten telecommunicatie en automatisering	1.843	–
Te betalen schoonmaakkosten	1.104	–
Te betalen kosten ontvlechtingsonderzoek	–	15.666
Te betalen kosten beveiliging	–	994
Overige	398	219
	<u>1.080.168</u>	<u>431.680</u>



Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Milieuverontreiniging

Bij het voormalige gebruik door Defensie van het terrein Willemsoord is een omvangrijke droge bodem en waterbodempluimverontreiniging veroorzaakt. Defensie heeft in het verleden (ten behoeve van de eigendomsoverdracht) bij de waterbodempluim de verontreinigingssituatie in kaart gebracht, een saneringsvisie opgesteld, onvoorziene omstandigheden als vangnetbepalingen in de eigendomsakte opgenomen en de geraamde saneringskosten (€ 3.857.000) en BTW (€ 726.048) 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. Terzake van de bodemsanering zijn door Willemsoord B.V. € 4.321.000 aan uitgaven verricht, waardoor een tekort van € 464.000 is geconstateerd. Tot 2011 toe was door Willemsoord (nog) geen vordering ingesteld op gemeente Den Helder voor het ontstane tekort op de reeds uitgevoerde waterbodempluimsanering. Tijdens de uitvoering van de waterbodempluimsanering is naast bekende verontreinigingen ook asbest in hoge concentraties aangetroffen. De sanering van deze asbest concentraties is (nog) niet uitgevoerd. De gemeente Den Helder heeft de verplichting deze sanering voor 2015 uit te voeren. Door Willemsoord is voor de afronding van de waterbodempluimsanering een offerte (prijsspeil 2008) ontvangen van € 2.100.000 volgens saneringsvariant IV. In de variant III zoals afgesproken in de Akte van eigendomsoverdracht wordt uitgegaan van een gedeeltelijke sanering waarna de resterende vervuilde bagger wordt afgedekt met een viltdoek en een zandlaag (directieraming kosten circa € 2.677.000). Willemsoord B.V. zal de genoemde sanering pas uitvoeren als de financiering van deze werkzaamheden/ kosten helder is. Voor de als gevolg van het aangetroffen asbest in de waterbodempluim voortvloeiende extra voorzieningen en kosten is de gemeente Den Helder in overleg met Defensie.

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.

Samenwerkingsovereenkomst Kaap Helder

Op 28 juni 2007 is Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Kaap Helder Beheer B.V. ten aanzien van de doorontwikkeling van de activiteiten op het terrein van Willemsoord.



TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Bruto-omzetresultaat (20)		
Huuropbrengsten gebouwen	1.228.970	1.354.152
Additionele potentiële huuropbrengsten	506.387	465.490
Huuropbrengsten terrein	42.418	(1.147)
	<u>1.777.775</u>	<u>1.818.495</u>
Maatschappelijk ondernemen	(540.156)	(559.353)
Exploitatie Ice-World	(168.745)	–
Exploitatie Jachthaven	30.378	17.118
Exploitatie Flaneerkade	700	–
Exploitatie Prins Willem	–	25.101
	<u>1.099.952</u>	<u>1.301.361</u>
<i>Huuropbrengsten gebouwen</i>		
Gebouw 28	11.059	9.533
Gebouw 29	170.225	168.030
Gebouw 30	45.356	43.122
Gebouw 39	120.760	117.991
Gebouw 41	2.624	2.614
Gebouw 43	4.427	4.249
Gebouw 50 (fietsenstalling)	1.869	1.842
Gebouw 51	416.611	532.728
Gebouw 52	136.805	131.240
Gebouw 60A	11.098	10.961
Gebouw 60B	29.542	36.030
Gebouw 60C	30.066	29.682
Gebouw 60D (ZWhoek)	46.184	46.000
Gebouw 60E (ZWhoek)	11.088	19.113
Gebouw 60F (ZWhoek)	12.314	12.430
Gebouw 60G (ZWhoek)	49.452	48.820
Gebouw 62 (ZWhoek)	25.100	25.000
Gebouw 63 (ZWhoek)	56.710	51.853
Gebouw 63A	4.355	–
Gebouw 66	15.000	–
Gebouw 72	8.333	25.357
Gebouw 73	19.992	37.557
	<u>1.228.970</u>	<u>1.354.152</u>



	2010	2009
	€	€
<i>Additionele potentiële huuropbrengsten</i>		
Huurmatiging 'huursubsidie-cultuur'	222.205	204.870
Huurmatiging 'leegstand gebouw 60 e+f'	177.648	169.507
Huurmatiging 'museumhaven'	56.000	56.000
Huurmatiging 'Bonaire'	30.000	30.000
Sponsoring evenementen	20.534	5.113
	<u>506.387</u>	<u>465.490</u>

Maatschappelijk ondernemen

Additionele potentiële huuropbrengsten	(506.387)	(465.490)
Kosten bediening Zeedoksluis	(25.500)	(25.000)
Huurkorting gebouw 51	(8.269)	(68.863)
	<u>(540.156)</u>	<u>(559.353)</u>

Personeelskosten (21)

Salariskosten directie en management	119.627	108.149
Lonen en salarissen	276.801	265.425
Premies sociale verzekeringswetten	39.192	37.988
Pensioen	8.653	9.095
Overige salaris- en personeelskosten	43.343	33.497
	<u>487.616</u>	<u>454.154</u>

Gedurende het boekjaar waren gemiddeld 12,4 (2009: 9,2) werknemers (f.t.e. op basis van een volledig dienstverband) in dienst bij de vennootschap.

Afschrijvingen (22)

Bedrijfsgebouwen	73.911	44.421
Machines en installaties	27.991	27.667
Andere vaste bedrijfsmiddelen	18.892	18.282
	<u>120.794</u>	<u>90.370</u>



	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€	€
Kosten terrein, infrastructuur en gebouwen (23)		
Onderhoud gebouwen	156.286	86.608
Onderhoud infrastructuur (inclusief monitoring)	30.046	12.066
Onderhoud materieel	6.582	3.530
Energie en water	60.434	131.302
Toezicht en beheer	86.050	87.495
Bewakingskosten	83.206	79.017
Verzekeringen gebouwen, materieel en infrastructuur	78.299	12.533
Belasting onroerende zaken	17.922	11.653
Schoonmaakkosten	15.965	18.639
Kosten taxaties	5.090	5.798
	<u>539.880</u>	<u>448.641</u>
Doorberekening energie en overige kosten	(68.328)	(81.121)
Bijdrage Gemeente Den Helder	(144.697)	(137.097)
	<u><u>326.855</u></u>	<u><u>230.423</u></u>
 Algemene kosten exploitatie (24)		
Externe begeleiding	186.435	68.045
Representatie- en promotiekosten	106.052	94.539
Kosten accountant, belastingadviseur en publicatie jaarrekening	28.853	45.395
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	22.970	83.750
Niet verrekenbare BTW en BTW oude jaren	21.219	12.555
Telecommunicatie en automatisering	20.097	11.219
Huisvestingskosten eigen kantoor	17.775	14.683
Kantoorbenodigdheden	13.329	11.754
Kosten ontvlechtingonderzoek	-	15.116
Kosten uitwerkingsplan Stadhart	-	30.438
Kosten planontwikkeling Willemsoord (BVIT)	-	23.800
Overige	9.201	8.921
Afwikkeling schade kraan	-	(47.276)
	<u><u>425.931</u></u>	<u><u>372.939</u></u>



	2010	2009
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (25)		
Rente Friends@51	46.320	–
Rente bankrekening	258	469
Rente belastingdienst	–	6.521
	<u>46.578</u>	<u>6.990</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten (26)		
Rente financiering Rabobank	199.382	203.847
Rente financiering BNG	103.076	12.382
Rente lening Gemeente Den Helder	80.722	85.900
Rente rekening-courant Gemeente Den Helder	2.035	249.874
Rente en kosten bankrekening	6.026	9.613
	<u>391.241</u>	<u>561.616</u>

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. te Den Helder gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte inschattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Willemsoord B.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 23 mei 2011

Ernst & Young Accountants LLP



R. Ellermeijer RA



Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Ingevolge artikel 23 van de statuten van de vennootschap staat het volgende vermeld omtrent de winst:

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

Resultaatbestemming

Met inachtneming van artikel 23 van de statuten wordt voorgesteld het nadelig resultaat over het boekjaar 2010 ad € 605.907 ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.