

**Jaarrekening
SPV Hengelo BV**

2023

Inhoudsopgave

Balans	3
Winst- en verliesrekening	4
Kasstroomoverzicht	5
Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.....	6
Toelichting op de Winst- & Verliesrekening	9
Overige gegevens.....	10
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	11

Balans

(na verwerking van de voorgestelde winstverdeling)

(bedragen in € 1.000)		31 december 2023	31 december 2022
Ref.	Activa		
1	Vaste activa		
	Vastgoedbeleggingen	18.623	19.146
		18.623	19.146
2	Vlottende activa		
	Vorderingen	373	422
	Liquide middelen	3.235	3.286
		3.608	3.708
	Totaal activa	22.231	22.854

(bedragen in € 1.000)		31 december 2023	31 december 2022
Ref.	Passiva		
3	Eigen vermogen		
	Geplaatst kapitaal	0	0
	Overige reserves	2.622	2.275
		2.622	2.275
4	Langlopende schulden	18.378	19.213
5	Kortlopende schulden	1.231	1.366
	Totaal passiva	22.231	22.854

Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Ref.		
7 Opbrengsten		
Huuropbrengsten	1.162	1.162
Overige opbrengsten	0	0
	1.162	1.162
8 Kosten		
Exploitatiekosten	302	302
Afschrijvingskosten	523	523
Algemene kosten	36	36
	861	861
Financiële baten en lasten	107	-2
Resultaat voor belastingen	408	299
Belastingen	-61	-60
Netto-resultaat	347	239

Kasstroomoverzicht over 2023

(bedragen x € 1.000)	2023		2022	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Netto resultaat	347		239	
		347		239
Afschrijvingen	523		523	
		523		523
Mutaties werkkapitaal				
Vorderingen	49		64	
Kortlopende schulden	-85		60	
		-35		124
		835		886
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in financiële vaste activa	0		0	
Desinvesterings in financiële vaste activa				
		0		0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Aflossing langlopende lening	-886		-1.257	
		-886		-1.257
Mutatie geldmiddelen		-51		-371
Mutatie geldmiddelen				
Geldmiddelen per 1 januari		3.286		3.657
Mutatie geldmiddelen		-51		-371
Geldmiddelen per 31 december		3.235		3.286

Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

Algemeen

SPV Hengelo B.V. is opgericht op 17 september 2013 en statutair gevestigd te Enschede. Provincie Overijssel is de enig aandeelhouder van de vennootschap. De vennootschap heeft als doel het exploiteren van een bedrijfspand gelegen aan de Ketelmakerij 2 te Hengelo. De vennootschap functioneert als faciliterend intermediair tussen enerzijds de gemeente Hengelo en de provincie Overijssel en anderzijds de huurder van het in de balans van SPV Hengelo B.V. geactiveerde bedrijfsgebouw. SPV Hengelo is bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 58791442.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor Jaarverslaggeving. Activa en passiva worden voor zover niet anders vermeld gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst en verliesrekening zijn referenties opgenomen, waarmee wordt verwezen naar de toelichting.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Vastgoedbeleggingen

Deze worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs verminderd met lineaire afschrijvingen, gebaseerd op een economische levensduur van 30 jaar. Hierbij is rekening gehouden met een restwaarde.

De verkrijgingsprijs is gelijkgesteld aan de subsidie die de gemeente Hengelo en de provincie Overijssel in 2013 aan de huurder van het bedrijfsgebouw hebben verstrekt. Op deze subsidie rust een terugbetalingsverplichting. Deze verplichting is in 2015 door SPV Hengelo overgenomen van de huurder, bij het verkrijgen van de vastgoedbelegging.

Vorderingen

Vorderingen worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis) agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderv verliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderv verliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende schulden

De langlopende schulden worden gewaardeerd op nominale waarde.

Kortlopende schulden

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

Belastingen

SPV Hengelo maakte tot en met 31 augustus 2021 onderdeel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, samen met Houdstermaatschappij Fondsen Overijssel BV, Innovatiefonds Overijssel I BV en Innovatiefonds Overijssel II BV. Per 1 september 2021 is die fiscale eenheid opgeheven en is SPV Hengelo zelfstandig belastingplichtig.

De belastingen worden na de opheffing van de genoemde fiscale eenheid berekend op basis van het verantwoorde resultaat, uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Opbrengsten

De huuropbrengsten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Kosten

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

Toelichting op de balans

Activa

1. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Dit betreft de erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond gelegen aan de Ketelmakerij 2 te Hengelo, alsmede het daarop gerealiseerde fabrieksgebouw.

Het verloop in het boekjaar is als volgt:

(bedragen in € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	23.200	23.200
Cumulatieve afschrijvingen	-4.054	-3.531
	19.146	19.669
Mutaties boekjaar		
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-523	-523
	-523	-523
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	23.200	23.200
Cumulatieve afschrijvingen	-4.577	-4.054
	18.623	19.146

2. Vlottende activa

(bedragen in € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Vorderingen		
Vooruitbetaalde erfpachtcanon	268	268
Nog te factureren huuropbrengsten	73	145
Overig	32	9
	373	422

Liquide middelen

De liquide middelen zijn vrij beschikbaar.

Passiva

3. Eigen Vermogen

Geplaatst kapitaal

Het geplaatste en gestorte kapitaal van de vennootschap bestaat uit 100 aandelen van €1 nominaal. In totaal derhalve € 100. Doordat de bedragen in de balans zijn afgerond op € 1.000 is daar een nul vermeld.

Overige reserves

(bedragen in € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	2.275	2.036
Resultaat boekjaar	347	239
Stand per 31 december	2.622	2.275

4. Langlopende schulden

Dit betreft terugbetalingsverplichtingen aan de provincie Overijssel en de gemeente Hengelo van de door deze overheden verstrekte subsidies aan de huurder van het bedrijfsgebouw. SPV Hengelo heeft de terugbetalingsverplichting van de huurder overgenomen. Terugbetaling vindt plaats voor zover de liquiditeit van SPV Hengelo zich boven het niveau van de afgesproken liquiditeitsbuffer van € 2,4 miljoen bevindt. De terugbetaling zal geschieden naar rato van de door de provincie en gemeente verstrekte subsidie. Voor deze verplichtingen zijn geen zekerheden gesteld.

De specificatie van de schulden is:

<i>(bedragen in € 1.000)</i>	31 december 2023	31 december 2022
Provincie Overijssel	15.447	16.149
Gemeente Hengelo	2.931	3.064
	18.378	19.213

Het verloop in het verslagjaar is als volgt:

<i>(bedragen in € 1.000)</i>	Provincie Overijssel	Gemeente Hengelo
Stand 1 januari 2023	16.149	3.064
Aflossingsverplichting	702	133
Stand 31 december 2023	15.447	2.931

5. Kortlopende schulden

<i>(bedragen in € 1.000)</i>	31 december 2023	31 december 2022
Aflossingsverplichting langlopende schulden	835	885
Vooruitgefactureerde huuropbrengst	309	309
Belastingen	67	150
Overige schulden	20	22
	1.231	1.366

6. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Recht van erfpacht

De vennootschap heeft het recht van erfpacht (voor onbepaalde tijd) voor het perceel gelegen aan de Ketelmakerij 2 te Hengelo. De jaarlijkse canon bedraagt € 302.000. Deze erfpachtcanon wordt gedekt uit de verhuuropbrengsten. De gemeente Hengelo garandeert – in haar hoedanigheid van bloot-eigenaar – dat indien huurder de huurverplichtingen aan SPV niet of niet geheel nakomt, de verplichting van SPV jegens de gemeente tot betaling van de erfpachtcanon, voor de duur van deze omstandigheid worden opgeschort tot het moment dat betaling door huurder wordt hervat. Indien echter bedoelde betaling door huurder uitblijft, wordt de canonverplichting die SPV jegens de gemeente heeft, kwijtgescholden (mede voor de periode van opschorting als bedoeld in vorige zin) zodat SPV voor de periode dat er geen huurinkomsten zijn niet verplicht is een canon te betalen.

Verhuurovereenkomst

De vennootschap heeft in 2015 met de huurder van het fabrieksgebouw een verhuurovereenkomst afgesloten voor een periode van 25 jaar. Gedurende deze looptijd is een vaste huurvergoeding van € 1.162.250 per jaar overeengekomen

Toelichting op de Winst- & Verliesrekening

7. Opbrengsten

(bedragen in € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten		
Huuropbrengst vastgoedbelegging	1.162	1.162

8. Kosten

Exploitatiekosten

Dit betreft de erfpachtcanon aan de gemeente Hengelo.

Afschrijvingskosten

Dit betreft de afschrijvingskosten van de vastgoedbelegging.

(bedragen in € 1.000)	2023	2022
Beheervergoeding	23	23
Overige algemene kosten	13	12
	36	35

9. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende 2023 waren, evenals vorig jaar, bij de onderneming geen personen in dienst.

10. Voorstel winstbestemming

De directie stelt voor het winstsaldo van 2023 ad. € 346.824 toe te voegen aan de overige reserves.

Apeldoorn, 25 april 2024

De directie,

Ontwikkelingsmaatschappij Oost Nederland NV namens deze,

W.E.M. de Jong

Overige gegevens

Statutaire regeling winstbestemming

In artikel 20 van de statuten is vastgelegd hoe de winstverdeling dient te geschieden.

Artikel 20

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door vaststelling van de jaarrekening is bepaald dan wel bepaling van de wijze waarop een tekort zal worden verwerkt, alsmede tot vaststelling van tussentijdse uitkeringen uit de winst of uitkeringen en uit de reserves voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of statuten moeten worden aangehouden.

Een besluit tot uitkering uit de winst of reserves is onderworpen aan de goedkeuring van het bestuur. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

2. Indien de vennootschap na een uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden, zijn de bestuurders die dat ten tijde van de uitkering wisten of redelijkerwijs behoorden te voorzien jegens de vennootschap hoofdelijk verbonden voor het tekort dat de uitkering is ontstaan met de wettelijke rente vanaf de dag van de uitkering. Artikel 2:248 lid 5 BW is van overeenkomstige toepassing. Niet verbonden is de bestuurder die bewijst dat het niet aan hem te wijten is dat de uitkering heeft gedaan en dat hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de gevolgen daarvan af te wenden. Degene die de uitkering ontving terwijl hij wist of redelijkerwijs behoorde te voorzien dat

de vennootschap na de uitkering niet zou kunnen voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden is gehouden tot vergoeding van het tekort dat door de uitkering is ontstaan, ieder voor ten hoogste het bedrag of de waarde van de door hem ontvangen uitkering. Indien de bestuurders de vordering uit hoofde van de eerste zin hebben voldaan, geschiedt de in de vierde zin bedoelde vergoeding aan de bestuurders naar evenredigheid van het gedeelte dat door ieder der bestuurders is voldaan. Ten aanzien van een schuld uit hoofde van de eerste of vierde zin is de schuldenaar niet bevoegd tot verrekening.

3. Met een bestuurder wordt voor de toepassing van lid 2 gelijkgesteld degene die het beleid van de vennootschap heeft bepaald of mede heeft bepaald, als ware hij bestuurder. De vordering kan niet worden ingesteld tegen een door de rechter benoemde bewindvoerder.
4. Bij de bepaling van de gerechtigdheid tot iedere uitkering tellen de aandelen, die de vennootschap in haar kapitaal houdt dan wel waarvan zij certificaten van aandelen houdt niet mede, tenzij deze aandelen of certificaten van aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of van aandelen certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.
5. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de

verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking. Van de vorige zin kan telkens met instemming van alle aandeelhouders worden afgeweken.

6. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing op uitkeringen in de vorm van aandelen in het kapitaal van de vennootschap of bijschrijvingen op niet volgestorte aandelen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering van SPV Hengelo B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van SPV Hengelo B.V. te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van SPV Hengelo B.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 SPV Hengelo 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- > de overige gegevens.

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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 gereede 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 vennootschap;
- > 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.

Wij communiceren met het bestuur 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.

Zwolle, 25 april 2024

BDO Audit & Assurance B.V. namens deze,

R. Bouman RA

Colofon

Oost-Nederland, 25 april 2024

Ontwerp en vormgeving

.NLVK

Redactie

Oost NL

Eindredactie

Oost NL

Fotografie

Oost NL

Met het gebruik van woorden als 'wij', 'we', 'onze' en 'ons' wordt verwezen naar Oost NL. Wij streven er continu naar om onze eigen maatschappelijke impact en onze verslaglegging te verbeteren. Daarom stellen we feedback op en vragen en opmerkingen over ons jaarverslag zeer op prijs. Neem hiervoor contact op via info@oostnl.nl.

Laan van Malkenschoten 40
Postbus 1026
7301 BG Apeldoorn
088 667 01 00

info@oostnl.nl
www.oostnl.nl



Ontwikkelingsmaatschappij
Oost-Nederland