



ROM-D

Regionale OntwikkelingsMaatschappij
Drechtsteden

JAARSTUKKEN **2024** ROM-D DORDTSE KIL III CV

Datum: 1 februari 2025

Spuiboulevard 298
Postbus 310
3300 AH Dordrecht
T (078) 770 80 95
E info@rom-d.nl

WWW.ROM-D.NL



INHOUDSOPGAVE

1.	JAARREKENING	3
1.1	Balans per 31 december 2024	3
1.2	Winst- en verliesrekening over 2024	3
1.3	Toelichting jaarrekening ROM-D Dordtse Kil III CV	4
1.4	Ondertekening van de jaarrekening	8
2.	OVERIGE GEGEVENS	9

1. JAARREKENING

1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(Balans na verwerking resultaat)		2024 €		2023 €			2024 €		2023 €
ACTIVA					PASSIVA				
Vlottende activa					Eigen vermogen				
Onderhanden projecten & voorraad	5.149.198		5.149.749		Kapitaal met stem-rechten	9.668.801		9.668.801	
					Algemene reserve	4.588.024		4.112.527	
					Winstreserve project Kil III			--	
					Resultaat boekjaar	298.160		475.496	
Subtotaal		5.149.198		5.149.749	Subtotaal		14.554.985		14.256.825
Vorderingen en overlopende activa					Kortlopende schulden en vlottende passiva				
Debiteuren	4.540		13.089		Crediteuren	6.178		19.395	
Rek-crt ROM-D Holding NV	50.000		50.000		Rek-crt ROM-D Beheer NV	174.074		--	
Te ontvangen BTW	34.314		25.565		Afdracht BTW	--		--	
Rek-crt ROM-D Capital Beheer BV	50.000		50.000		Rek-crt ROM-D Beheer NV	--		--	
Rek-crt ROM-D Capital BV	435.000		435.000		Nog te betalen bedragen	3.117		17.242	
Rek-crt ROM-D Beheer NV	--		2.992						
Nog te ontvangen bedragen	34.589		31.677						
Subtotaal		608.443		608.323					
Liquide middelen					Subtotaal		183.369		36.637
Liquide middelen					Liquide middelen				
Rekening-courant BNG	8.980.713		8.535.390		Kasgeldlening BNG Bank			--	
					Rek-crt BNG Bank			--	
Subtotaal		8.890.713		8.535.390	Subtotaal				--
Totaal		14.738.354		14.293.462	Totaal		14.738.354		14.293.462

1.2. WINST -EN VERLIESREKENING 2024

(Bedragen x €)		2024		2023
BATEN				
Netto omzet		1.263.520		2.034.000
Grondverkopen	1.263.520		2.034.000	
Af: kostprijs grondverkopen				
Saldo mutatie onderhanden projecten		-552		-1.155.025
Gerealiseerde opbrengsten	-1.327.806		-2.135.782	
Winstneming resp. mutatie winstreserve	298.160		475.496	
Gerealiseerde kosten	1.029.095		505.262	
Overige opbrengsten		64.286		101.782
Opbrengsten opties en reserveringen	64.286		101.782	
Overige opbrengsten			--	
Totaal aan bedrijfsopbrengsten		1.327.255		980.757
LASTEN				
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten		1.029.095		505.261
Rentekosten	-129.629		-83.078	
Planmanagement	82.888		63.854	
Acquisitie en promotie	18.953		--	
Toezicht -en directievoering	--		68.490	
Vorbereidingskosten	6.591		-7.242	
Beheer en administratie	416.607		332.315	
Notariskosten	2.126		50	
Bouwrijp maken	--		30.676	
Woonrijp maken	630.009		98.982	
Tijdelijk beheer en onderhoud	1.549		1.214	
Kosten afgesloten projecten				--
Kosten project Noordoeversd			--	
Totaal aan bedrijfslasten		1.029.095		505.261
Bedrijfsresultaat uit reguliere bedrijfsactiviteiten		298.160		475.496

1.3 TOELICHTING JAARREKENING DORDTSE KIL III CV

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van ROM-D Dordtse Kil III CV, statutair gevestigd te Spuiboulevard 298 te Dordrecht bestaan voornamelijk uit het ontwikkelen van gronden om daar bedrijven-terreinen op te kunnen huisvesten. De vennootschap is opgericht naar Nederlands recht op 15 december 1999 en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24298635. De beherend vennoot van Dordtse Kil III CV is ROM-D Beheer NV.

Hieronder treft u een overzicht aan van de vennoten van ROM-D Dordtse Kil III CV.

Vennoten	Belang (x €)	Percentage van het totaal (%)
Commanditair Kapitaal Dordrecht	801.959	8,2
Commanditair Kapitaal Zwijndrecht	286.376	3,0
Commanditair Kapitaal Papendrecht	194.279	2,0
Commanditair Kapitaal Slidrecht	163.247	1,7
Commanditair Kapitaal H-I-Ambacht	140.989	1,5
Commanditair Kapitaal Alblasserdam	120.723	1,2
Commanditair Kapitaal Provincie Z.-Holland	561.326	5,8
Commanditair Kapitaal ROM-D Beheer NV	45.378	0,5
Commanditair Kapitaal Gemeente Rotterdam	561.155	5,8
Totaal gemeenten en Provincie Z -Holland	2.875.432	29,7
Commanditair Kapitaal ROM-D Capital BV	6.793.369	70,3
Commanditair Kapitaal Totaal	9.668.801	100,0

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld op basis van de 'grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW'. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingswijziging

In geval een herziene grondexploitatieberekening leidt tot te verwachten negatief eindresultaat, dan wordt in de balans hiervoor een voorziening getroffen en wordt deze als waarde-correctie in mindering gebracht op de boekwaarde van een specifiek (deel)project.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. De vennootschap maakt geen gebruik van derivaten.

Rekening-courant verhoudingen

Het aanpassen van de structuur van de gehele groep in de vorm van de opgerichte Commanditaire Vennootschap en de opgerichte diverse Besloten Vennootschappen heeft in 2013 tot veelal aanzienlijke aanpassingen geleid in de pos-ten deelnemingen, eigen vermogen i.c. de kapitalen.

Tegenboekingen hebben plaatsgevonden in rekening-cou-rant en verantwoord in de jaarrekening 2013. In de jaren 2014-2016 zijn deze posities zoveel mogelijk geconsoli-deerd. Enkele rekening-courantverhoudingen konden niet worden beëindigd (zie jaarstukken van de ROM-D Groep) maar zullen, zodra dit mogelijk is, worden afgewikkeld. In 2024 zijn enkele rekening-courantverhoudingen nodig ge-weest ter financiering van activiteiten van betreffende ven-nootschappen. Zodra dit mogelijk is worden de rekening-courantsaldi weer vereffend.

De rekeningen-courantverhoudingen zijn gedurende het jaar 2024 gewaardeerd tegen nominale waarde en op de bedra-g is een rentetarieff van 0% van toepassing.

TOELICHTING VENNOOTSCHAPSBELASTING

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de ROM-D vennootschapsbelasting-plichtig geworden. In 2016 is advies gevraagd om inzicht te krijgen in de gevolgen van deze belastbaarheid.

Een belangrijk onderdeel hiervan is het bepalen van de fis-cale openingsbalans per 1 januari 2016. Een complicatie bij deze berekening was de onzekerheid die er nog steeds bestaat omtrent de uitgangspunten voor de berekening (m.n. disconteringsvoet). Op het moment van samenstel-len van de jaarrekening is hierover duidelijkheid gekomen.

Voor de gevolgen hiervan wordt verwezen naar de toelich-ting op dit onderdeel in de jaarrekening 2024 van ROM-D Capital BV.

Belangrijk is op te merken dat de CV niet zelfstandig belas-tingsplichtig is, maar dat de resultaten van de CV belast wor-den bij de (commanditaire) vennoten.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Voorraden

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (directe kosten), vermeerderd met indirecte kosten en financieringskosten. Hierop worden eventuele vergoedingen in mindering gebracht. Resultaten binnen het project worden verantwoord al naar gelang in het boekjaar kavels zijn verkocht c.q. zijn getransporteerd (dat wil zeggen wanneer de risico's op de koper zijn overgegaan).

De winstbepaling vindt derhalve plaats op basis van de POC-methode (percentage of completion), waarbij de totaal gerealiseerde verkoopopbrengst wordt gerelateerd aan de totaal geraamde verkoopopbrengst in de laatst vastgestelde grondexploitatieberekening.

Voor eventuele verliezen op het onderhanden werk wordt, indien noodzakelijk, een voorziening in de waardering opgenomen.

De voorraden zijn in de balans gesaldeerd gepresenteerd.

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

De liquide middelen worden opgenomen tegen nominale waarden.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Opgenomen kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De post nog te betalen bedragen is met name samengesteld uit declaraties van de ingehuurde ambtenaren binnen de regio Drechtsteden, waarvan op de balansdatum nog geen facturen zijn ontvangen.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Netto omzet

Onder netto omzet wordt verstaan het verschil tussen de verkoopopbrengst en de (toegerekende) kostprijs van de verkopen.

Indien kavels worden verkocht en het juridisch en economisch eigendom is overgedragen aan de koper, worden de kosten en opbrengsten in de winst- en verliesrekening verantwoord. Indien de verkoop van percelen grond plaatsvindt, wordt de winst bepaald op basis van budgetten, zoals opgenomen in de grond-exploitatieberekening. Hiertoe

wordt de gerealiseerde omzet van het gereedgekomen product gerelateerd aan de totale opbrengsten (gerealiseerd en geprognosticeerd), waarna vervolgens met dit percentage de kostprijs van deze gereedgekomen producten wordt bepaald op basis van de totale kosten (gerealiseerd en geprognosticeerd) in de grondexploitatie. De eventuele subsidies en overige opbrengsten worden in mindering gebracht op de gecalculeerde kostprijsomzet. Het verschil tussen de gerealiseerde verkoopopbrengsten in het boekjaar en de gecalculeerde kostprijs betreft het resultaat gereedgekomen product c.q. de netto omzet.

Waardeverandering voorraden

De waardeverandering van de vlottende activa betreft de ontwikkeling van de winstreserves, de gedane investeringen, de genomen voorzieningen (algemene reserve) en de afwaardering van de verkoopvoorraad.

Bedrijfskosten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondbeginselen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

TOELICHTING OP DE LIQUIDITEIT EN CONTINUÏTEIT

Herziening grondexploitaties 2024

De grondexploitatie voor het project Kil III is per 1 januari 2025 herzien. Op basis van deze grondexploitatie is opnieuw een prognose opgesteld voor het liquiditeitsverloop van dit project. Daarbij wordt evenals in het afgelopen jaar, voor het komende jaar in samenhang met de verwachte verkopen en benodigde investeringen, gestuurd op een positieve cashflow. Er worden alleen investeringen gedaan, wanneer de verkopen hiertoe in voldoende mate de financiële ruimte geven.

Liquiditeit Kil III 2025

Voor 2025 staan ca. € 1,6 mln. aan kosten en ca. € 8,7 mln. aan opbrengsten gepland. Een groot deel van de kosten heeft betrekking op een verwerving (kavel 31) en bouwrijp maken. Uitgaven worden uitsluitend gedaan in lijn met de opbrengsten.

Conclusie ten aanzien van de continuïteit

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een solide financiële basis binnen ROM-D Dordtse Kil III CV in de vorm van eigen vermogen (publiek en privaats). De continuïteit en de liquiditeit van de vennootschap ROM-D Dordtse Kil III CV is naar oordeel van de directie in voldoende mate gewaarborgd.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN

DE BALANS

ACTIVA

Verloop balanswaarden

SAMENSTELLING VOORRADEN

Bedragen x € Projecten	Saldo per 31-12-24	Saldo per 31-12-23	Mutatie in 2024
Kil III			
Kosten	68.186.178	67.176.242	1.009.936
Opbrengsten	-79.233.218	-77.924.570	-1.308.648
Per saldo boekwaarde	-11.047.040	-10.748.329	-298.712
Winstneming	16.194.704	15.896.544	298.160
Subtotaal	4.849.504	5.148.216	-552
Noordoevers			
Kosten	12.924.655	12.924.655	--
Opbrengsten	-4.195.400	-4.195.400	--
Per saldo boekwaarde	8.729.256	8.729.256	--
Voorlopige winst-reserve	-8.727.722	-8.727.722	--
Subtotaal	1.534	1.534	--
Totaal	5.149.198	5.149.749	-552

Voorraad

De balanswaarde betreft de tot balansdatum gedane uitgaven en aangegane verplichtingen met betrekking tot de projecten met daarop in mindering gebracht de reeds gerealiseerde opbrengsten uit verkoop en ontvangen subsidies. Hierbij is tevens rekening gehouden met de gerealiseerde resultaten (reserves en voorzieningen).

Project in ontwikkeling: Kil III te Dordrecht

In de ROM-D Dordtse Kil III CV is als gevolg van de splitsing in 2013 slechts één project ondergebracht, te weten de gebiedsontwikkeling Kil III te Dordrecht. In dit project worden actief activiteiten ondernomen gericht op bouwrijp maken en/of woonrijp maken van de bouwgrond, waarbij het economisch risico voor rekening komt van ROM-D Dordtse Kil III CV.

Voor dit project is destijds (bij de start) een grond-exploitatie opgesteld, die regulier wordt geactualiseerd. Zo is de grondexploitatie thans geactualiseerd per 1 januari 2025. Deze herziene grondexploitatieberekening per sluit per 1 januari 2025 met een eindwaarde van € 18 mln. (per 1 januari 2024 eveneens € 18 miljoen). De netto contante waarde van het project is gestegen van € 16,3 mln. naar € 17,6 mln.

De balanswaarde van het project Kil III wordt als volgt gespecificeerd (exclusief voorlopige winstreserve):

In de winst- en verliesrekening zijn de lasten van onderhavig project nader gespecificeerd.

Toelichting doorbelaste kosten ROM-D Beheer NV

De beheervergoeding ROM-D Beheer NV is ten principale gelijk aan de totaal door ROM-D Beheer NV gemaakte kosten. Alle door ROM-D Beheer NV gemaakte kosten worden derhalve doorbelast aan de betrokken entiteiten. Om dit te realiseren worden deze kosten uitgesplitst naar verschillende kostensoorten op basis waarvan kan worden vastgesteld voor welke entiteit deze kosten zijn bedoeld en waaraan zij dienen te worden doorbelast. Aan het begin van elk jaar wordt de verdeling van deze kosten over de projecten vastgesteld

Toelichting rentekosten

In 2024 is, als gevolg van het positieve saldo op de rekening-courant, € 129.629 rente ontvangen. Deze opbrengst is integraal doorberekend aan het project Dordtse Kil III.

Vorderingen en overlopende activa

Onder deze post zijn met name vorderingen uit hoofde van optievergoedingen opgenomen.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit het bij de oprichting ingebracht commanditair kapitaal, kapitaal gemeente Dordrecht, vereveningsbijdragen, reeds gerealiseerde verkoopwinsten (voorlopige winstreserve Kil III) en resultaten van eerdere boekjaren verwerkt in de algemene reserve. Ook het resultaat van het boekjaar is in het eigen vermogen verwerkt.

Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

Saldo per 1-1-2024	€	14.256.825
Bij: Winstneming Dordtse Kil III 2024	€	298.160
Saldo per 31-12-2024	€	14.554.985

Resultaatbestemming

Het voordelige resultaat over 2024 is nog niet verwerkt. Voorgesteld wordt deze ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Kortlopende schulden en vlottende passiva

Naast enkele kortlopende schulden bestaat deze post voor het grootste deel uit een schuld in rekening-courant in ROM-D Beheer NV.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Er zijn geen niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Netto omzet

De netto omzet omvat de voorlopige winst als gevolg van verkopen en wordt becijferd door van de gerealiseerde verkoopopbrengst de toe te kennen kosten in mindering te brengen. In 2024 zijn er verkopen geweest van € 1,3 mln. (2023: € 2,0 mln.).

Overige opbrengsten

De bedrijfsopbrengsten beperken zich over 2024 tot opbrengsten van opties en reserveringen.

Mutatie onderhanden projecten

Deze post betreft de mutatie van de boekwaarde van de projecten en mutaties in het eigen vermogen (waaronder reserves en voorzieningen). De waardeverandering in vlottende activa is als volgt opgebouwd:

Bedragen x €	2024	2023
Saldo mutatie boekwaarde projecten	-298.712	-1.630.521
Voorgestelde winstneming	298.160	475.496
Totale balanswaarde	-552	-1.155.025

De bedrijfskosten

In de toelichting op de balans is de waardeverandering opgenomen, waarbij ook is weergegeven welk deel hiervan betrekking heeft op vergoede kosten aan ROM-D Beheer NV.

Gevoeligheids- en risicoanalyse grondexploitatie Dordtse Kil III

Stand van zaken uitgifte Dordtse Kil III

De stand van zaken van uitgifte op bedrijventerrein Dordtse Kil III is per 1 januari 2025 als volgt:

Voortgang verkoop	m2 uitgeefbaar	% van totaal
Totaal verkocht	420.118	90,4%
Totaal betaalde ptie	31.729	6,8%
Totaal vrij beschikba	13.141	2,8%
Totaal uitgeefbaar	464.988	100%

Inclusief reserveringen is nog ca. 4 ha beschikbaar voor uitgifte aan bedrijven. De vrij beschikbare kavels betreft kavels 25 en 31. Laatstgenoemde kavel dient nog van de gemeente Dordrecht afgenomen te worden en zal na bouwrijp maken terug geleverd worden of nog verkocht worden aan derden. In de grondexploitatie is uitgegaan van fasering van de grondopbrengsten in 2025.

Gevoeligheids- en risicoanalyse

De grondexploitatie Dordtse Kil III is berekend op een positief resultaat van € 18,1 mln. op eindwaarde (31-12-2025). Aangezien het bouw- en woonrijp maken nagenoeg afgerond is en de grondprijzen voor de nog te leveren kavels vrijwel allemaal vastliggen, is bij deze actualisatie geen Monte Carlo analyse meer uitgevoerd. In het restantbudget voor civiele kosten is € 0,1 mln aan onvoorzien opgenomen. Hiermee kunnen eventuele extra kosten in het bouwrijp maken van kavel 31 opgevangen worden. De levering van de resterende kavels staat gepland in 2025. De verkoopprijzen voor deze kavels liggen vrijwel allemaal vast. Gelet op de onzekere marktontwikkeling zou het kunnen dat voor een enkele kavel nog een korting wordt gevraagd.

Gelet op het bovenstaande mag verwacht worden dat het uiteindelijke resultaat in een beperkte bandbreedte van hooguit € 0,2 mln. ten opzichte van het berekende exploitatieresultaat uit zal komen. Eventuele netcongestie bij afnemers kan inhouden dat kavels later worden afgenomen. Dit heeft voor ROM-D tot gevolg dat extra kosten gemaakt zullen worden.

Resultatenrekening

Onder de post planmanagement worden met name de detacheringkosten van de medewerkers geboekt die belast zijn met de projectleiding.

Op de post acquisitie en promotie worden alle verkoop- bevorderende kosten als reclame en dergelijke opgenomen.

Onder voorbereidingskosten vallen kosten als die van een ontwerp- en ingenieursbureau.

De vennootschap had in 2024 geen personeel in dienst.

1.4 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Dordrecht, 1 februari 2025

ROM-D Beheer NV
ROM-D Capital BV
Gemeente Alblasserdam
Gemeente Dordrecht
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Gemeente Papendrecht
Gemeente Sliedrecht
Gemeente Zwijndrecht
Provincie Zuid-Holland
Gemeente Rotterdam (voorheen OBR)

Aldus vastgesteld in de Algemene vergadering, gehouden te Dordrecht d.d. 19 juni 2025

2. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen betreffende de bestemming van het resultaat

In artikel 9 van de statuten van de vennootschap staat het volgende geregeld betreffende de winst en verliezen:

1. De door de beherend vennoot gemaakte kosten worden hem vergoed. Deze kostenvergoedingen komen ten laste van de winst- en verliesrekening van de vennootschap.
2. Winsten en verliezen worden vastgesteld met inachtneming van normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.
3. Ten laste van de winst van de vennootschap komen rentevergoedingen op de kapitaalrekening der vennoten. De Vergadering van Vennoten stelt van jaar tot jaar dit percentage vast.
4. De vennoten delen in de winsten en verliezen van de vennootschap, daar onder begrepen de waardevermeerderingen en waardeverminderingen van haar registergoederen, in de verhoudingen van hun kapitaal-deelname zoals bij aanvang of toetreden is bepaald. De behaalde jaarwinst wordt binnen veertien dagen na vaststelling van de jaarrekening van de vennootschap volledig aan de vennoten uitgekeerd
5. Indien echter blijkt de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig jaar verlies geleden is, dat niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedelgd kan worden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd. De commanditaire vennoten dragen echter nimmer meer in het verlies van de vennootschap dan hun inbreng bedraagt
Meerdere verliezen komen uitsluitend voor rekening van de beherend vennoot

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.