

Notitie jaarrapporten PolanenPark B.V. en C.V.

Datum	13-2-2016
Betreft	Toelichting bij de jaarrapporten PolanenPark B.V. en C.V.
Status	Ter toelichting
Agendapunt	3
Bijlagen	Jaarrapport PolanenPark B.V. / C.V.

Algemeen

In het verslagjaar 2015 hebben de uitgiftes aan Molenaar (6.800 m2 met een transactiewaarde van € 1,2 mln.) en de uitgifte aan Itsme (3.000 m2 met een transactiewaarde van € 0,8 mln.) plaatsgevonden. Daarnaast heeft de overdracht plaatsgevonden van de resterende gronden uit de BV naar de CV. Dit naar aanleiding van de beëindiging van de huurovereenkomst met Sortiva en in lijn met de fiscale ruling met de Belastingdienst.

Beide transacties hebben ertoe geleid dat er zowel in de BV als in de CV commerciële winst is gerealiseerd.

Winstneming PolanenPark B.V.

Bij de oprichting van de commanditaire vennootschap PolanenPark CV is met de belastingdienst een fiscale ruling overeengekomen, waarbij werd geregeld dat de volledige overdracht van de gronden dan pas tot stand kon komen wanneer de over te dragen gronden de fiscale status van bouwterrein verkregen. Het betroffen hier voornamelijk de zogenaamde Sortiva gronden. Met de beëindiging van de huurovereenkomst met Sortiva in 2014 en de sloop van de voormalige opstallen is in 2015 deze status van bouwrijp terrein bereikt.

Om de overdracht daadwerkelijk te laten plaatsvinden diende er overeenstemming te worden bereikt met de Belastingdienst over de verkoopprijs van deze gronden (lees de gezamenlijke vaststelling van de interpretatie van de fiscale ruling). Deze overeenstemming is in december bereikt op basis van een verkoopprijs van € 72,- per m2. De overdracht van de gronden is begeleidt door externe deskundigen op het gebied van zowel overdrachtsbelasting als vennootschapsbelasting en kennis betreffende de uitleg van de fiscale ruling.

Het resultaat van deze transactie is vastgesteld op € 1.504.119,-. Conform wet- en regelgeving kan deze grondtransactie pas als commerciële winst worden verantwoord indien er een verkoop heeft plaatsgevonden met derden (niet zijnde de CV). Dit betekende dat bij de verkoop van zowel Molenaar als Itsme, welke gelegen waren op de voormalige Sortiva gronden, een gedeelte in het resultaat verantwoord kan worden. Het betreft hier een bedrag van € 172.769,-.

Daarnaast heeft de beherende vennoot, conform de statuten van de commanditaire vennootschap, recht op een overwinstvergoeding. Deze overwinstvergoeding is berekend op € 215.007,-.

Dit betekent dat de gerealiseerde winst over het verslagjaar 2015 voor de beherende vennoot, na aftrek van de belastingen € 300.831,- bedraagt.

Polanen Park

Winstneming PolanenPark CV

Met de uitgiftes aan Molenaar en Itsme in het verslagjaar is ca. 22% van het terrein verkocht (inclusief de eerdere uitgiftes aan Air Products en PostNL). Op basis hiervan en in overleg met de accountant is besloten om in het verslagjaar op basis van deze uitgiftes (commercieel) winst te verantwoorden. Het resultaat is tot stand gekomen, op basis van de gerealiseerde grondopbrengst minus de kostprijs verkopen van € 161,36 per m2. In onderstaande tabel is het verkoopresultaat per transactie weergegeven.

	Itsme	Molenaar	PostNL	Air Products	Totaal
Uitgegeven	3.000	6.800	16.819	25.000	51.619
Kostprijs verkopen	484.079	1.097.245	2.713.907	4.033.990	8.329.221
Grondprijs verkopen	825.000	1.229.965	3.251.070	4.792.500	10.098.535
Gerealiseerde grondprijs	275,00	180,88	193,30	191,70	
Verkoop resultaat	340.921	132.720	537.163	758.510	1.769.314

Conform de statuten van de commanditaire vennootschap dient zij jaarlijks aan de beherende vennoot een managementvergoeding en de eerder genoemde overwinstvergoeding ten laste van haar resultaat te verantwoorden. Hiermee rekening houdend komt het resultaat in de CV uit op een bedrag van € 1.554.307,-.

De winsten zullen in eerste instantie niet worden uitgekeerd aan de vennoten, maar worden verantwoord onder de post "cumulatief resultaat". De post cumulatief resultaat is vergelijkbaar met de term reserves. Uitkering zal pas plaats kunnen vinden indien alle leningen in de BV/CV zijn afgelost. Dit laatste geredeneerd vanuit de financier die geen voorstander zou kunnen zijn om uitkeringen (dividenden) mee te willen financieren. Daar tegenover staat, dat aflossingen op de lening, de afgegeven garanties verlagen en derhalve minder risicovol worden.

Polanen Park

CONCEPT

Jaarrapport 2015

PolanenPark C.V.

1 INHOUDSOPGAVE

1	Inhoudsopgave	1
2	Jaarrekening 2015	2
2.1	Balans per 31 december 2015	2
2.2	Winst- en verliesrekening over 2015	3
2.3	Toelichting Algemeen	4
2.3.1	Oprichting en activiteiten	4
2.3.2	Verslaggevingsregels	4
2.3.3	Stelselwijziging	4
2.3.4	Continuïteit	4
2.4	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	4
2.4.1	Algemeen	4
2.4.2	Gebruik van schattingen	5
2.4.3	Financiële instrumenten	5
2.4.4	Onderhanden werk en onderhanden projecten	5
2.4.5	Opbrengstverantwoording onderhanden projecten	6
2.4.6	Belastingen	6
2.5	Toelichting op de balans	7
2.5.1	Onderhanden werk	7
2.5.2	Vorderingen	7
2.5.3	Liquide middelen	8
2.5.4	Netto actief	8
2.5.5	Lening PolanenPark B.V.	8
2.5.6	Kortlopende schulden	9
2.5.7	Belastingen	9
2.5.8	Rekening-courant PolanenPark B.V.	9
2.5.9	Overlopende passiva	9
2.5.10	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	9
2.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	10
2.6.1	Personeel	10
2.6.2	Netto-omzet	10
2.6.3	Overige bedrijfsopbrengsten	10
2.6.4	Financiële baten en lasten	10
2.6.5	Transacties met verbonden partijen	10
3	Overige gegevens	11
3.1	Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	11
3.2	Voorgestelde resultaatbestemming	11
3.3	Gebeurtenissen na balansdatum	12
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	12

2 JAARREKENING 2015

2.1 Balans per 31 december 2015

(in euro's, na resultaatbestemming)

			31-12-2015	31-12-2014
Activa				
Vlottende activa				
Onderhanden werk	2.5.1	18.307.752	11.864.335	
Vorderingen	2.5.2	983.893	458.105	
Liquide middelen	2.5.3	<u>2.948.670</u>	<u>3.658.127</u>	
			22.240.315	15.980.567
Totaal activa			22.240.315	15.980.567
Passiva				
Netto Actief				
Commanditair kapitaal	2.5.4	21.120	20.974	
Cumulatief resultaat		<u>1.554.307</u>	<u>-</u>	
			1.575.427	20.974
Langlopende schulden				
Lening PolanenPark B.V.	2.5.5		2.590.420	14.703.256
Kortlopende schulden				
Lening PolanenPark B.V.	2.5.5	17.278.743		
Crediteuren		493.302	82.751	
Belastingen	2.5.7	-	288.877	
Rekening-courant PolanenPark B.V.	2.5.8	58.923	56.986	
Overlopende passiva	2.5.9	<u>243.500</u>	<u>827.723</u>	
			18.074.468	1.256.337
Totaal passiva			22.240.315	15.980.567

Vastgesteld door de Vergadering van Vennoten d.d.

PolanenPark B.V.

Provincie Noord-Holland

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Ringvaart Participatie B.V.

Schiphol Area Participaties II B.V.

2.2 Winst- en verliesrekening over 2015

(in euro's)

		2015	2014
Netto omzet	2.6.2	2.054.964	4.792.500
Mutatie onderhanden werk		6.443.417	(4.631.943)
Overige bedrijfsopbrengsten	2.6.3	243.500	1.113.000
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>8.741.880</u>	<u>1.273.557</u>
Kosten uitbesteed werk		<u>6.940.013</u>	<u>1.222.028</u>
Som der bedrijfslasten		<u>6.940.013</u>	<u>1.222.028</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		1.801.867	51.529
Winstvergoeding voor beheerder		215.007	-
Financiële baten/lasten	2.6.4	<u>(32.553)</u>	<u>(51.529)</u>
Resultaat boekjaar		1.554.307	-

2.3 Toelichting Algemeen

2.3.1 Oprichting en activiteiten

PolanenPark CV, gevestigd te Evert van de Beekstraat 356 te Schiphol, is bij notariële akte d.d. 1 juli 2007 opgericht door de Provincie Noord-Holland (40%), Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (20%), Ringvaart Participatie B.V. (20%) en Schiphol Area Participaties 2 B.V. (20%). Als beherend vennoot is PolanenPark B.V. aangesteld.

De activiteiten van PolanenPark C.V. statutair gevestigd te Haarlem, bestaan in algemene zin uit de ontwikkeling van bedrijfsterreinen, het daartoe verwerven van terreinen, de ontwikkeling van die terreinen en het uitgeven van terreinen, evenals het oprichten van, deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met, het voeren van de directie over, en het verlenen van adviezen of andere diensten aan vennootschappen of ondernemingen, alles in de ruimste zin des woord.

De vennootschap zal zich specifiek richten op de ontwikkeling van een bedrijventerrein tussen Haarlem en Amsterdam, nabij het Rottepolderplein, gelegen aan de Haarlemmerstraatweg, voorheen Rottepolderpark genoemd.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

2.3.2 Verslaggevingsregels

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW.

2.3.3 Stelselwijziging

Tot 1 januari 2015 werd de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de door de vennootschap gekozen grondslagen. De door de vennootschap gekozen grondslagen waren reeds in overeenstemming met de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW.

Vanaf 1 januari 2015 wordt de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW. Deze aanpassing van de verslaggevingsregels heeft geen impact op het eigen vermogen per 1 januari 2015 en op het resultaat over 2014 en ook niet op de vergelijkende cijfers.

De aanpassing van de verslaggevingsregels is doorgevoerd om aan te sluiten op algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

2.3.4 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De Provincie Noord Holland als financier van de vennootschap heeft aangegeven haar financiering op 16 juni 2016 te willen beëindigen. De vennootschap is in onderhandeling met zowel de Bank der Nederlandse Gemeenten als de Nederlandse Waterschapbank. Beide banken hebben aangegeven de financiering te willen overnemen. Besluitvorming zal in 2016 plaatsvinden. Door middel van een garantiebrief heeft de Provincie Noord Holland aangegeven in ieder geval te garanderen bij niet tijdige besluitvorming de financiering van de vennootschap te garanderen tot en met juni 2017.

2.4 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

2.4.1 Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de vennootschap zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

2.4.2 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

2.4.3 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij PolanenPark C.V. vorderingen, liquide middelen, langlopende schulden en kortlopende schulden.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijke geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

2.4.4 Onderhanden werk

Projecten waarvoor nog geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden werk.

In de waardering van onderhanden werk worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals kosten van grond en terreinen en kosten direct gerelateerd aan de grondexploitatie), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Alle door de vennootschap gemaakte kosten zijn direct dan wel indirect toerekenbaar aan het onderhanden werk. Op de kosten zijn in mindering gebracht de overige bedrijfsopbrengsten.

Verwachte verliezen op onderhanden werk worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt. Hiertoe wordt de waarde van onderhanden werk periodiek (minimaal eens in de drie jaar, dan wel jaarlijks als daartoe aanleiding bestaat) getoetst aan de hand van berekeningen grondexploitatie, dan wel taxatierapporten van externe deskundige.

2.4.5 Opbrengstverantwoording onderhanden werk

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van het onderhanden werk, worden de projectopbrengsten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van het onderhanden werk zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van het onderhanden werk niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De netto-omzet van een (deel)project wordt verantwoord bij (onvoorwaardelijke) levering van grond.

2.4.6 Belastingen

Omdat er sprake is van een besloten commanditaire vennootschap, is de vennootschap fiscaal transparant en derhalve niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

2.5 Toelichting op de balans

2.5.1 Onderhanden werk

De onderhanden werk is als volgt gespecificeerd

	31-12-2015	31-12-2014	mutatie 2015
Kosten			
Tijdelijk beheer	1.072.335	846.625	225.710
Bodemonderzoek en sanering	388.750	235.000	153.750
Bouw- en woonrijp maken	2.812.451	2.218.008	594.443
Plankosten	704.946	582.315	122.631
Projectorganisatie	1.825.997	1.535.170	290.827
Financiering	1.025.907	993.500	32.408
Kapitaalrente	3.120	2.974	146
Verkoopkosten	47.400	37.655	9.745
Overdracht OHW uit B.V.	20.112.567	14.569.658	5.542.909
	27.993.473	21.020.905	6.972.569
Opbrengsten			
Opbrengst gronduitgifte	(10.098.535)	(8.043.570)	(2.054.965)
Winstneming	1.769.314	-	1.769.314
Overige bedrijfsopbrengsten	(1.356.500)	(1.113.000)	(243.500)
	(9.685.721)	(9.156.570)	(529.151)
Saldo onderhanden werk	18.307.752	11.864.335	6.443.418

In 2015 zijn de resterende gronden (70.370m²) overgedragen van PolanenPark B.V. naar PolanenPark C.V. voor een bedrag van € 5.542.909. Er werd voor € 32.554. (2014: € 51.529) aan rente geactiveerd.

De verwachting is dat een positieve grondexploitatie zal worden gerealiseerd. Derhalve is er geen voorziening opgenomen wegens te verwachten verliezen op onderhanden werk.

2.5.2 Vorderingen

	31-12-2015	31-12-2014
Debiteuren	-	437.051
Belastingen	963.548	-
Overige vorderingen en overlopende activa	20.345	21.054
	983.893	458.105

Er zijn geen vorderingen met een looptijd langer dan één jaar.

	31-12-2015	31-12-2014
Omzetbelasting	963.548	-
	963.548	-

2.5.3 Liquide middelen

	31-12-2015	31-12-2014
ABN AMRO Bank	2.948.670	3.658.127
	2.948.670	3.658.127

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de vennootschap.

2.5.4 Netto actief**Commanditair kapitaal**

Het verloop is als volgt:

	Provincie Noord- Holland	Gemeente H'liede / Sp'woude	Ringvaart Part. B.V.	SAP 2 B.V.	Totaal
Stand per 1 januari 2015	8.392	4.194	4.194	4.194	20.974
Rente 2015	59	29	29	29	146
Stand per 31 december 2015	8.451	4.223	4.223	4.223	21.120

Volgens de C.V.-overeenkomst bedraagt de minimale kapitaalstorting van de commanditaire vennoten voor de totale duur van het project € 18.000 en zijn de commanditaire vennoten niet verplicht tot verdere kapitaalstortingen boven zijn inbreng. Overeenkomstig artikel 8 lid 2b van de overeenkomst tot het aangaan van een commanditaire vennootschap ontvangen de vennoten een rente van de met 1% vermeerderde deposito rente van de Europese Centrale Bank over het saldo van de kapitaalrekening aan het einde van het boekjaar.

2.5.5 Lening PolanenPark B.V.

Het verloop van de lening PolanenPark B.V. luidt als volgt:

	2015	2014
Stand per 1 januari	14.703.256	18.433.815
Saldo opname en aflossingen	(1.158.000)	(3.802.000)
Rentebijdriving	42.444	71.814
Overdracht economisch eigendom grond	6.130.634	-
Overige verrekeningen	150.829	(373)
Stand per 31 december	19.869.163	14.703.256
Waarvan kortlopend	17.278.743	
Waarvan langlopend	2.590.420	

De duur van de leningsovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar en eindigt per 16 juni 2016. Aflossing mag geschieden in termijnen van € 100.000,- of een veelvoud daarvan. De leningsovereenkomst is gezien aard en omvang van het project kortlopend.

De rentevoet van de lening bedraagt het 1 jaar IRS vermeerderd met 10 basispunten, voor de periode tot 22 juni 2015 bepaald op 0,402% en voor de periode vanaf 22 juni 2015 bepaald op 0,188%.

Er rust een hypothecaire verplichting op de gronden ten gunste van de Provincie Noord Holland..

Op 22 juni 2016 wordt een nieuwe lening aangegaan met een nog nader te bepalen kredietverstrekker. Deze lening wordt op naam van PolanenPark C.V. aangegaan. Met deze nieuwe lening wordt de rekening-courant verhouding met PolanenPark B.V. met € 17.278.743 afgelost. Besluitvorming zal in 2016 plaatsvinden.

2.5.6 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben allen een looptijd korter dan 1 jaar.

2.5.7 Belastingen

	31-12-2015	31-12-2014
Omzetbelasting	-	288.877
	-	288.877

2.5.8 Rekening-courant PolanenPark B.V.

Over de Rekening-courant PolanenPark B.V. wordt geen rente vergoed.

2.5.9 Overlopende passiva

	31-12-2015	31-12-2014
Nog te betalen kosten	243.500	801.790
Overige	-	25.933
	243.500	827.723

2.5.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Ultimo 2015 is PolanenPark C.V. verplichtingen aangegaan voor € 0,34 mln. voor gebiedsontwikkeling.

2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

2.6.1 Personeel

Gedurende 2015 was er geen personeel in dienst (2014: geen).

2.6.2 Netto-omzet

De netto-omzet heeft betrekking op gerealiseerde gronduitgifte.

2.6.3 Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten hebben betrekking op de overeengekomen schaderegeling met Tennet

2.6.4 Financiële baten en lasten

	2015	2014
Rente lening PolanenPark B.V.	42.444	71.814
Rente bank	(10.037)	(20.451)
Rente kapitaal	146	166
	32.553	51.529

2.6.5 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de vennootschap, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de vennootschap goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen. Deze transacties worden op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

Schiphol,

Beherend vennoot

PolanenPark B.V.

3 OVERIGE GEGEVENS

3.1 Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

Ten aanzien van de resultaatverdeling is in de overeenkomst van commanditaire vennootschap in artikel 8 het volgende opgenomen:

- Het resultaat zal door de vennoten als volgt gedragen worden:
 - Beheer ontvangt ten laste van het resultaat een managementvergoeding welke per (vol) kalenderjaar gelijk is aan 0,3% van de gemiddelde som van de activa van de vennootschap over dat kalenderjaar.
 - Aan ieder van de commanditaire vennoten wordt, ten laste van het resultaat, over het saldo van zijn kapitaalrekening per het einde van het vorige boekjaar een rente gelijk aan de met een 1% vermeerderde depositorente van de Europese Centrale Bank vergoed.
 - Indien in enig jaar sprake is van overwinst kan de beheerder ten laste van het resultaat aanspraak maken op een overwinstvergoeding. Deze overwinstvergoeding is gelijk aan het verschil tussen 15% van van de cumulatieve overwinst en het cumulatieve bedrag van de over eerdere jaren aan de beheerder toekomende overwinstvergoedingen met dien verstande dat over enig jaar de aldus berekende overwinstvergoeding nooit minder dan nihil kan bedragen.
 - Het resterende resultaat na managementvergoeding, kapitaalvergoeding en overwinstvergoeding zal door de commanditaire vennoten voor de volgende delen worden genoten c.q. gedragen:
 - Door de Provincie Noord-Holland voor 40%
 - Door de Gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude voor 20%
 - Door Schiphol Area Participaties B.V. voor 20%
 - Door Ringvaart Participatie B.V. voor 20%
 - Eventuele verliezen komen ten laste van de vennoten in de verhoudingen, waarin zij in de winst gerechtigd zijn met dien verstande dat de commanditaire vennoten niet verder in de verliezen bijdragen dan voor het saldo van hun kapitaalrekeningen

3.2 Voorgestelde resultaatbestemming

Over het jaar 2015 is het resultaat € 1.554.307. Dit resultaat komt ten goede aan de vennoten naar rato van kapitaalinzet, conform onderstaande verdeling:

		2015
Provincie Noord-Holland	40%	621.724
Gemeente Haarlemmerliede-Spaarnwoude	20%	310.861
Schiphol Area Participaties B.V.	20%	310.861
Ringvaart Participaties B.V.	20%	310.861
		1.554.307

3.3 Gebeurtenissen na balansdatum

De Provincie Noord Holland heeft aangegeven de financiering van het project per 16 juni 2016 te willen beëindigen. Momenteel voert de projectvennootschap gesprekken met een tweetal kredietverstrekkers voor de financiering van het project. Beide kredietverstrekkers hebben aangegeven en daartoe ook offertes uitgebracht ter financiering van PolanenPark C.V. De herfinanciering zal een omvang betreffen van € 20 mln. De geoffreerde rentevergoedingen voor de verstrekking van het krediet liggen onder de aannames in de grondexploitatie, zodat mag worden verwacht dat er geen nadelige effecten zullen optreden.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op de volgende pagina.

