

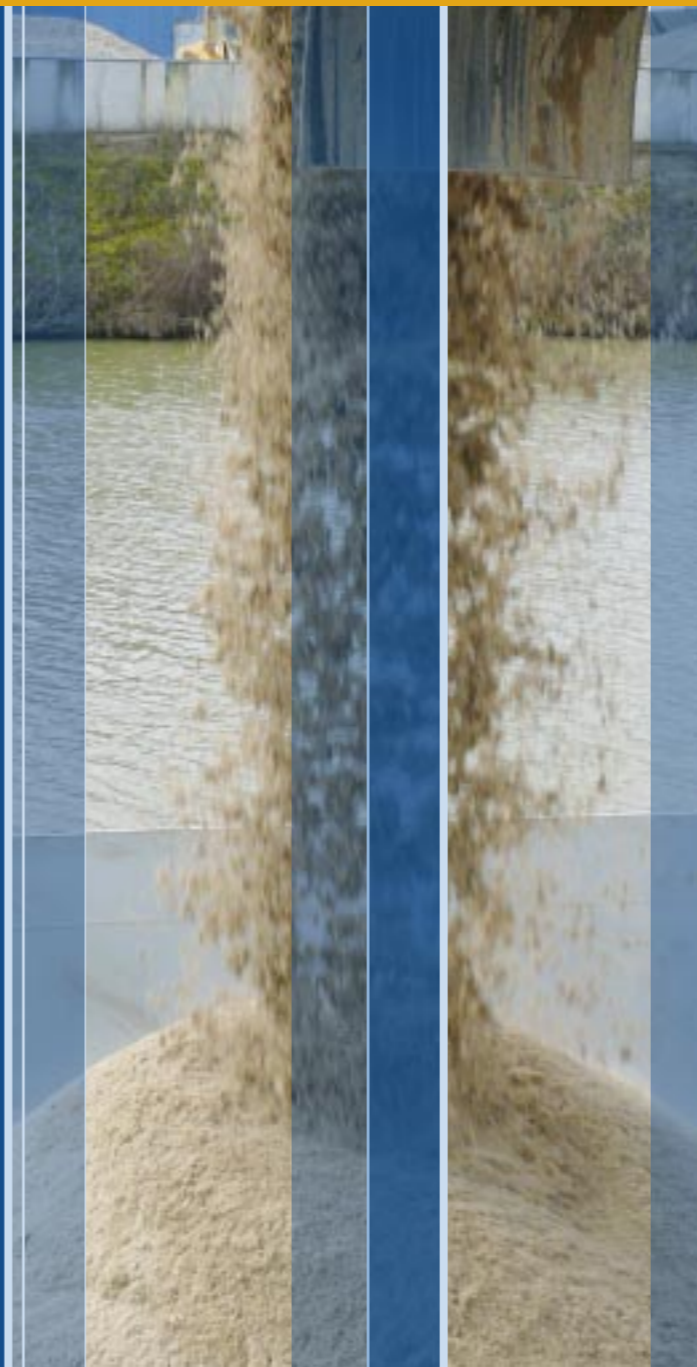
JAARVERSLAG 2008

Regionale Economische Ontwikkeling
Midden-Limburg BV
Godsweetersingel 85
6041 GK Roermond

Postbus 93
6040 AB Roermond

Tel. (0475) 42 62 42
Fax (0475) 42 62 41
info@reomiddenlimburg.nl
www.reomiddenlimburg.nl

REGIONALE ECONOMISCHE ONTWIKKELING
MIDDEN-LIMBURG B.V.



Profiel Regionale Economische Ontwikkeling Midden-Limburg BV (maart 2009)

Statutaire naam:

Regionale Economische Ontwikkeling
Midden-Limburg BV

Vestigingsplaats:

Roermond

Opgericht:

Bij notariële akte op 16 maart 1998

Statutaire doelstelling:

Een bijdrage leveren aan de regionale economische ontwikkeling van Midden-Limburg, in het bijzonder werkzaamheden die het behoud en de noodzakelijke groei van de werkgelegenheid bevorderen in het gezagsgebied van de participerende gemeenten.

Doelrealisatie door:

- ontwikkelen, beheren en revitaliseren van bedrijventerreinen;
- exploiteren van bedrijfsgebouwen;
- fungeren als intermediair;
- uitvoeren van projecten.

Maatschappelijk kapitaal:

€ 6.750.000,- verdeeld in 15.000 aandelen van € 450,-

Aandeelhouders:

Gemeente Leudal: 150 aandelen
Gemeente Roerdalen: 350 aandelen
Gemeente Roermond: 3100 aandelen

Raad van commissarissen:

Ir. G.J.M. Prieckaerts, voorzitter
Dhr H.A.J. Bemelmans
Vacature

Directie:

Drs P.J.J.M. Schoenmakers

Medewerkers:

Projectleider/consultants: Drs. C.J.C. Bosch
Vacature
Ing. M. Jetten
Dhr. J. Bertjens
Salesmanager: Mevr. L.A.M. Janssen-Peeters
Facilitair management: Mevr. J. Canna-Vanhommerig
Controller: Dhr. A.J.J. Cox BA
Administratie: Vacature
Secretariaat: Mevr. E.A.C.M. Breukers-Wolters
Mevr. E. Hamers-Silkens
Vacature
Bedrijvencentrum: Mevr. M.J. Creemers
Mevr. J.C.M. van Gageldonk
Dhr. A.Oirkha



JAARVERSLAG 2008

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

2-3

VERSLAG VAN DE DIRECTIE 4-18

Financiële samenvatting	5-6
Ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen	6-9
Beheer van bestaande bedrijventerreinen	10
Exploitatie van bedrijfsgebouwen	11
Fungeren als intermediair	12
Organisatorische ontwikkelingen	12
Risicoparagraaf c.q. risicomangement	13-16
Toekomstparagraaf	16-18

JAARREKENINGEN 2008 19-43

1. Geconsolideerde jaarrekening	20-33
2. Vennootschappelijke jaarrekening	34-41
3. Overige gegevens	42-43

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De leden van de raad van commissarissen (RvC) hebben hun functie ook in het jaar 2008 verricht als onafhankelijke personen in de betekenis die de Nederlandse Code Corporate Governance daaraan toekent.

In het verslagjaar was een zetel vacant. Gezien uw plannen tot vorming van één ontwikkelingsmaatschappij voor Midden-Limburg, hebben wij vooralsnog geen voordracht gedaan om te voorzien in de vacature.

In 2008 heeft de RvC vier maal vergaderd en wel op 18 maart, 10 juni, 27 oktober en 15 december. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de gebruikelijke planning- en controldocumenten besproken, te weten de kwartaalrapportages over 2008 en het jaarplan 2009. Vorm en inhoud van deze documenten dragen er toe bij dat de raad zijn toezichthoudende rol adequaat kan vervullen.

In maart hebben wij bovendien in aanwezigheid van de accountant de concepten van het jaarverslag en de jaarrekening 2007 besproken, ter voorbereiding op de vergaderstukken voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA), die op 10 juni heeft plaatsgevonden. Daarnaast is aandacht besteed aan de actualisering van het ondernemingsplan. Voortbordurend op het basisplan uit 2005 zijn de uitgangspunten, doelstellingen en strategie voor de periode 2008-2010 geactualiseerd. De AvA heeft de nieuwe versie van het ondernemingsplan vastgesteld.

Eveneens hebben wij kennis genomen van het eindrapport van PWC inzake het oprichten van één ontwikkelingsmaatschappij voor Midden-Limburg. Wij hebben de directie erop gewezen dat beide scenario's in feite betekenen dat REO in een ander jasje wordt gestoken en dat daarbij de belangen van de aandeelhouders en

het personeel niet uit oog verloren moeten worden. Wij hebben ingestemd met het voorstel van de directie om de aandeelhouders op basis van een advies van de accountant te informeren welke consequenties het voorliggende advies van PWC heeft voor het aandelenbezit van REO.

In de vergaderingen van oktober en december hebben wij naast de gebruikelijke kwartaalrapportages en het jaarplan 2009 enkele besluiten van de directie besproken inzake mogelijke aan- en verkopen die qua aard en omvang onze instemming behoeven.

Verder zijn wij in deze vergaderingen door de directie geïnformeerd over de voortgang van de werkgroep die belast is met het uitbrengen van een advies over het oprichten van een ontwikkelingsmaatschappij voor Midden-Limburg. Onlangs hebben wij kennisgenomen van het raadsvoorstel betreffende deze maatschappij (OML) dat tussen februari - april 2009 aan de gemeenteraden van de vijf betrokken gemeenten in Midden-Limburg is of wordt voorgelegd. Naast de drie aandeelhoudende gemeenten van REO maken ook Echt/Susteren en Maasgouw daar deel van uit. In afwachting van het definitieve besluit over het voornemen van de aandeelhouders om REO te transformeren in OML, blijven wij vanuit onze rol gericht op het functioneren en de belangen van REO Midden-Limburg BV.

In de vergadering van december hebben wij het verzoek van de directeur besproken om voorafgaand aan zijn FPU ontslag het nog resterende verlof op te nemen. Wij hebben daarmee ingestemd. Daaruit voortvloeiend wenst hij met ingang van 1 juni 2009 zijn functie neer te leggen. In de aanstaande AvA zal een daartoe strekkend besluit aan u worden voorgelegd.



Wij hebben kennis genomen van de door de directie opgestelde jaarrekening, die blijkens de bijgevoegde verklaring onderworpen is aan de controle van de accountant. Aan de gepresenteerde jaarrekening kunnen wij onze goedkeuring hechten. Gelet op het bepaalde in de statuten stellen wij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor, de jaarrekening vast te stellen, decharge te verlenen voor het door de directie gevoerde beleid en het door onze raad uitgeoefende toezicht.

Tot slot past een woord van dank aan alle medewerkers van REO voor hun inzet en betrokkenheid.

Roermond, 16 maart 2009

De Raad van Commissarissen

Ir. G.J.M. Prieckaerts

H.A.J. Bemelmans



VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Financiële samenvatting

Resultaat 2008

De vennootschap heeft in het verslagjaar geconsolideerd een resultaat behaald van € 818.680. De winst uit de ontwikkelingsprojecten is gebaseerd op het daadwerkelijk verkochte aantal vierkante meters in relatie tot het in de exploitatieopzet berekende eindresultaat. Hierop vindt wel een correctie plaats omdat de realisatie en het resultaat van de nog uit te geven meters een mate van onzekerheid in zich draagt. Desondanks moet er rekening mee worden gehouden dat, indien de realisatie in de toekomst ongunstiger verloopt dan in de exploitatieopzet is berekend, alsnog een correctie op het vermogen noodzakelijk zou kunnen zijn.

In de verkoop van bouw kavels hebben 9 transacties plaatsgevonden met een totale omvang van 1.6 ha. Dit resultaat blijft ver achter bij 2007 waarin 8 ha werden verkocht. Opmerkelijk is dat er slechts één transactie minder plaatsvond dan in 2007. Daarmee is de ambitie om gemiddeld 7 ha per jaar af te zetten, zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan van 2005, helaas niet gehaald. Ongetwijfeld onder invloed van de financiële en economische crisis hebben diverse gegadigden hun belangstelling of zelfs optie voor een bedrijfskavel niet omgezet in een aankoop. Daarnaast is de beperkte voorraad aan bedrijfskavels niet uitgebreid. Beide in ontwikkeling zijnde locaties, Oosttangent en Zuidelijke Stadsrand, hebben door vertraging de voorraad nog niet kunnen aanvullen.

Eigen vermogen en resultaatbestemming

Op 1 januari 2008 bedroeg het eigen vermogen, gecorrigeerd met de in juni door de AvA vastgestelde dividenduitkering, € 13.132.096,-. Indien het resultaat over

2008 volledig wordt toegevoegd aan de algemene reserve is het eigen vermogen toegenomen tot € 13.950.776 hetgeen leidt tot een solvabiliteitsratio van 61,8%. Gelet op de bepaling in de aandeelhoudersovereenkomst dat resultaatbestemming dividend kan zijn wanneer de solvabiliteitsratio hoger is dan 40%, kan overwogen worden om (een deel van) het resultaat over 2008 in aanmerking te laten komen voor dividenduitkering.

In 2007 heeft u een bestendige gedragslijn ten aanzien van dividenduitkering aanvaard. Daarin wordt verwezen naar de solvabiliteitsbepaling in onze financieringsovereenkomst met de BNG, de voorzieningen en reserves welke benodigd zijn om het doel van de vennootschap te verwezenlijken, het gegeven dat dividend uitgekeerd moet kunnen worden uit het resultaat van het betreffende verslagjaar, en een bedrag dat overeenkomt met ongeveer 20% van het resultaat. Vanuit deze gedragslijn zou over het resultaat van 2008 een bedrag beschikbaar gesteld kunnen worden van rond de € 163.736. Vanuit die indicatie stellen wij u voor per aandeel een dividend uit te keren van afgerond € 50, hetgeen neerkomt op een dividendbestemming van € 185.000 en het restant van het resultaat toe te voegen aan de algemene reserve.

Investerings, financieringen en liquiditeit

De bruto investeringen in materiële vaste activa en onderhanden werken bedroegen in 2008 ongeveer € 5.300.000. Deze hadden vooral betrekking op grondverwerving, bouwrijp maken en planvoorbereiding.

Eind 2006 heeft de vennootschap een financieringsovereenkomst gesloten met de BNG. Lopende en toekomstige investeringen in ontwikkelingsprojecten kunnen

6

onder dit contract gefinancierd worden in een “loan to value ratio” van 60%. Ten aanzien van verdere financieringscondities kan gemeld worden dat de aandeelhouders niet garant hoeven te staan voor de ontvangen leningen en dat REO volstaat met het afgeven van een positieve en negatieve hypotheekverklaring. Het totaal aan leningen opgenomen bij de BNG bedroeg ultimo 2008 € 6.900.000. De quick ratio per einde boekjaar, berekend door de vorderingen (gecorrigeerd met het langlopende deel van de debiteuren) en liquide middelen te delen door de kortlopende schulden (gecorrigeerd met de kortlopende voorziening), bedraagt 0,73.

Voor meer gedetailleerde financiële gegevens verwijzen wij naar bij dit verslag gevoegde jaarrekeningen.

Ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen

Roerstreek-Zuid (Roermond)

In het verslagjaar zijn op dit terrein 3 kavels verkocht met een totale omvang van 0,38 ha. Van de totaal uitgeefbare 36 ha zijn eind 2008 nog 5,3 ha te koop. Deze voorraad hebben we kunnen vergroten door de aankoop van twee eerder verkochte kavels. Een kavel omdat de eigenaar uiteindelijk afzag van bebouwen en de andere kavel omdat de eigenaar, na afbranden van de opstallen, de activiteiten wilde overplaatsen naar elders.

De voorgenomen realisatie van het kruispunt ter ontsluiting van Roerstreek-Zuid heeft in het laatste kwartaal van 2008 eindelijk zijn beslag gevonden. Provincie,

gemeente en REO hebben, als de drie hierbij betrokken partijen, overeenstemming bereikt over de verdeling van de kosten. Het kruispunt wordt uitgevoerd met een VRI installatie en gescheiden rijstroken. Door het terug kopen van een kavel is het ook mogelijk geworden het kruispunt voor het fietsverkeer veiliger uit te voeren.

In het kader van de overdracht van het openbare gebied aan de gemeente Roermond zijn de door REO nog uit te voeren onderhouds- en herstelwerkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig een eerder gehouden schouw. Het eigendom van het openbare gebied zal juridisch in 2009 worden overgedragen.

Merum fase 1 (Roermond)

De laatste kavel van 0,3 ha is in 2008 verkocht. De inrichting van het terrein is afgerond. De juridische overdracht van het openbare gebied aan de gemeente Roermond zal eveneens begin 2009 plaatsvinden. De financiële exploitatie van dit project is afgesloten.

Oosttangent (Roermond)

In december 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Oosttangent vastgesteld. In dat kader heeft in het verslagjaar nog onderzoek plaatsgevonden naar externe veiligheid, geluid en bodem. De verwachting om in het najaar 2008 al te kunnen starten met het bouwrijp maken op basis van een vrijstelling volgens artikel 19.2 WRO is niet uitgekomen. De noodzaak tot meer archeologisch onderzoek, voortkomende uit het PCGP-advies, blokkeerde dit. Uit een proefsleuvenonderzoek is inmiddels gebleken dat ongeveer 2 ha. zo verwachtingsvol is, dat er opgraving moet komen. Voor dit deel

van het terrein betekent dit dat het bouwrijp maken weer met enkele maanden vertraagd wordt. Een inrichtingsplan en een civieltechnisch ontwerp en bestek zijn inmiddels gereed, evenals een beeldkwaliteitplan. Het gebied ten noorden van de verlegde Keulsebaan zal het eerste in uitvoering komen. Het zuidelijk deel zal gefaseerd volgen waarbij het tijdstip afhankelijk zal zijn van de voortgang van het archeologisch onderzoek en het aantrekken van de vraag in de markt. In overleg met de gemeente hebben wij besloten af te zien van de mogelijkheid om een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein richting Melick in procedure te brengen. De door de gemeente opgestelde gebiedsvisie voor het Melickerveld maakt duidelijk dat de Oude Keulsebaan als een grens tussen wonen en werken gerespecteerd moet worden.

Zuidelijke Stadsrand (Roermond)

Op 3 april 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van dit bedrijventerrein vastgesteld. 24 september heeft Gedeputeerde Staten een goedkeuringsbesluit over dit plan genomen. In de daarop volgende beroepsprocedure zijn geen bezwaren ingebracht, zodat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De voor de verdere ontwikkeling noodzakelijke onderzoeken zijn in het verslagjaar uitgevoerd. Vanuit archeologische richtlijnen heeft een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan gaven onvoldoende indicaties voor vervolgonderzoek. Verder heeft bodemonderzoek plaatsgevonden naar de ondergrond van de aanwezige wegen. Daarbij is een kleine verontreiniging aangetroffen die gesaneerd moet worden. Ten behoeve van de noodzakelijke kapvergunningen heeft een groeninventarisatie plaatsgevonden. Uit flora en fauna

onderzoek is ter hoogte van Solvay, nabij het trafostation de levendbarende zandhagedis aangetroffen. Via een migratieplan wordt de hagedis naar de aanpalende ecozone overgebracht.

Eveneens is een inrichtingsplan tot stand gekomen dat voor het deel ten zuiden van de rotonde reeds op het niveau van civieltechnisch ontwerp en bestek is uitgewerkt. Medio 2009 moet dit deel bouwrijp opgeleverd kunnen worden, aangezien alle gronden hier in handen zijn. Inmiddels hebben twee partijen concrete plannen ontwikkeld om in 2009 te starten met bouwen.

De grondverwerving in het deel ten noorden van de rotonde heeft ook substantiële voortgang geboekt. De nog ontbrekende stukken vormen geen belemmering meer om ook hier te starten met een eerste fase in het bouwrijp maken. Met de grondeigenaren die nog niet verkocht hebben, zijn we nog steeds in gesprek. Indien partijen echter niet tot elkaar komen, zal op enig moment toch een onteigeningsprocedure moeten worden gestart ten behoeve van de uiteindelijke verwerving.

Binnen het project ligt een gebied ten zuiden van de Schepersweg rondom het voormalige Solvay kantoor, thans het REO Kantorencentrum, waar geen sprake is van uitbreiding maar waar het oude bedrijventerrein van Solvay herontwikkeld wordt. In 2008 is het voormalig laboratorium en het personeelsgebouw gesloopt. En zijn daar nieuwe bouwkavels gemaakt. In december 2008 is ook een nieuwe infrastructuur opgeleverd. Vier kavels waren ultimo 2008 verkocht en op drie hiervan waren de bouwactiviteiten reeds ver gevorderd.





Windmolenbos (Leudal)

De uitbreiding Windmolenbos is in 2006 bouwrijp opgeleverd. In 2006 zijn de eerste drie kavels verkocht met een totale omvang van ca. 1 ha. In 2007 hebben geen verkopen plaatsgevonden. In 2008 is de belangstelling weer aangetrokken. Meerdere partijen hebben zich gemeld en één kavel (0,25 ha) is daadwerkelijk verkocht. Op ons verzoek heeft de gemeente de ontsluiting van kavels aan het verlengd Windmolenven toegestaan. Daardoor kan de verkaveling aantrekkelijker en flexibeler worden. De natuurcompensatie is volledig ingericht. Overdracht aan het Limburgs Landschap heeft echter nog niet kunnen plaatsvinden omdat eerst problemen met eigendomsgrenzen opgelost moesten worden. Dit is inmiddels gebeurd.

Zevenellen (Leudal)

In mei 2007 heeft REO aan het college van burgemeester en wethouders een rapport gepresenteerd waarin ten behoeve van een mogelijke ontwikkeling van Zevenellen drie modellen zijn ontwikkeld en waarbij op grond van een sterkte/zwakte analyse een voorkeursmodel naar voren komt. In dit model wordt de huidige haven gehandhaafd en tot ontwikkeling gebracht via een havenbedrijf. De positionering van zo'n bedrijf moet de drager worden voor de verdere ontwikkeling van gebied. In een optimale oplossing zijn ook eigendommen van Essent Milieu hierbij betrokken. Wij zijn hierover in overleg met Essent Milieu. De verkoopplannen van Essent Holding hebben echter ook consequenties voor dit dochterbedrijf, met als gevolg dat de door ons aan Essent Milieu gevraagde participatie en besluitvorming stagneert. Wel hebben we de toezegging dat wij medio 2009 een uitspraak mogen verwachten.

Eveneens hebben wij in 2008 met de gemeente overleg gehad over de mogelijk verplaatsing van CRH naar Zevenellen. Gelet op de financiële voorwaarden van het bedrijf is dit plan niet realistisch gebleken. De in 2007 getekende intentie-overeenkomst is definitief van de baan.

Aan gegadigden om zich hier te vestigen is geen gebrek. Naast de bedrijven die zich al eerder bij ons gemeld hebben en in de modellenstudie genoemd zijn, hebben zich in het verslagjaar weer twee nieuwe kandidaten aangemeld. Onze ambitie is gericht op een duurzame en evenwichtige inrichting.

In het kader van het beheer van het terrein en als houder van de saneringsbeschikking hebben wij het onderzoek naar de gevolgen van de vlieguitloging op grondwater voortgezet. De uitkomsten zijn van belang in het overleg met de provincie over de saneringsmaatregelen in het kader van de Wet Bodembescherming.

Eveneens hebben wij de haven opnieuw laten peilen om een beeld te krijgen van mogelijke aanslibbing. Vergelijkend met eerdere onderzoeken geeft de recente uitkomst daar geen indicatie voor. Wij zien op de korte termijn geen noodzaak tot baggeren.



Beheer van bestaande bedrijventerreinen

Op basis van de statutaire taakstelling is REO belast met het beheer van bedrijventerreinen in de participerende gemeenten. Tevens is vastgelegd dat REO uitvoering geeft aan haar taakstelling rekening houdend met het overheidsbeleid. Duurzaam beheer van bedrijventerreinen komt steeds hoger op de politieke agenda, mede vanwege maatschappelijke weerstand tegen de aanleg van steeds meer nieuwe terreinen. In dat kader krijgt het fenomeen parkmanagement of bedrijventerreinmanagement steeds meer verbreiding. Dit is ook de context waarin REO invulling geeft aan haar beheertaak. Ter realisering van een permanente overlegstructuur tussen overheid en bedrijven en bedrijven onderling is in de voorafgaande jaren een viertal bedrijvenverenigingen opgericht. In 2008 zijn daar twee nieuwe verenigingen bijgekomen, namelijk bedrijvenvereniging Swalmen en Stadsrand-Noord. 203 ondernemers waren eind 2008 lid van een vereniging.

In alle verenigingsbesturen bezet REO een bestuurszetel om uiting te geven aan de wens van de gemeente om samen te werken met alle ondernemers in een bepaald concentratiegebied, met het oogmerk om het beoogde kwaliteitsniveau op alle fronten te bewerkstelligen en te handhaven. De belangrijkste onderwerpen die in dit verband aan de orde zijn, hebben betrekking op beveiliging, verkeersproblematiek (in het bijzonder verkeersveiligheid en parkeren van vrachtwagens), onderhoud van wegen, berm en riolering, onderhoud en gebruik van de particuliere terreinen. Inmiddels zijn vanuit de diverse verenigingen op alle terreinen werkgroepen veiligheid in het leven geroepen.

Het sluitstuk van de parkmanagementstructuur in het werkgebied van REO is de oprichting in 2006 van de overkoepelende Stichting Parkmanagement Regio Roermond. Naast beheervraagstukken die uiteraard sterk locatiegebonden zijn en op verenigingsniveau afgehandeld kunnen worden, heeft parkmanagement ook de ambitie om te komen tot collectieve projecten met het oogmerk om door samenwerking inkoopvoordelen of kostenreductie te behalen of duurzame innovatie mogelijk te maken. Dit onderdeel van parkmanagement vergt echter voldoende schaal om voldoende quantumvoordelen te kunnen behalen. Dit is de reden om de Stichting Parkmanagement als een overkoepelende organisatie boven alle verenigingen te hangen. In het bestuur van deze stichting zijn de besturen van alle bedrijvenverenigingen vertegenwoordigd. De directeur van REO is qualitate qua bestuurslid. Gezamenlijk kiezen de bestuursleden een onafhankelijke voorzitter.

Dankzij een subsidie van de provincie Limburg, de gemeente Roermond en de Kamer van Koophandel heeft de stichting een budget kunnen vormen om gedurende drie jaar een parkmanager aan te stellen om de diverse collectieve projecten ten behoeve van de participerende bedrijvenverenigingen en ondernemers te leiden.

Het belangrijkste project in 2008 was de bewegwijzering op alle Roermondse terreinen als de uitwerking op straat en kavelniveau van het nummersysteem dat op de borden langs de A73 is ingevoerd.

Exploitatie van bedrijfsgebouwen

Bedrijvent centrum St. Odgerusstraat

In 2008 zijn 6 contracten beëindigd en 4 nieuwe contracten afgesloten. Een nieuwe huurder had de status van starter en kwam daarom in aanmerking voor de kortingsregeling. Ultimo 2008 was 79,5% verhuurd. De situatie is ten opzichte van 2007 niet noemenswaardig gewijzigd. De looptijd van deze exploitatie loopt nog een beperkt aantal jaren.

De oorspronkelijke reden was de kwaliteit van het gebouw. Zeker door de snel stijgende energieprijzen, gaan de exploitatiekosten en bijgevolg de servicekosten een onevenredig groot deel van de totale huurkosten vormen en prijst het aanbod zichzelf uit de markt.

Daar zijn twee argumenten bijgekomen. Ten eerste is in de discussie over de omvorming van REO in een bredere ontwikkelingsmaatschappij deze taakstelling als overbodig of als zeer beperkt aangemerkt, gelet op de rol die andere partijen in de markt hier vervullen.

Ten tweede hebben wij in 2008 diverse malen overleg gehad met Liof Business Centres. Deze dochter BV van Liof exploiteert door de gehele provincie bedrijfsverzamelgebouwen. In dit overleg is naar voren gekomen dat zij serieuze plannen hebben om in de Zuidelijke Stadsrand een nieuw bedrijfsverzamelgebouw neer te zetten. Tegen de achtergrond van de eerste twee argumenten zijn wij dit initiatief zeer welwillend tegemoet getreden. Daarbij hebben wij ook gesproken over een structurele samenwerking vanuit de hoofddoelstelling van

onze vennootschap. Indien dit plan doorgaat zou medio 2010 een alternatief voor ons bedrijvent centrum in Roermond beschikbaar zijn. In onze ogen is dan ook het moment aangebroken om een definitieve einddatum voor de exploitatie van het Bedrijvent centrum vast te stellen.

REO Kantorencentrum Merum

Ultimo 2008 was 71% verhuurd, een achteruitgang van zo'n 10% ten opzichte van 2007. In de loop van het verslagjaar zijn 6 contracten beëindigd en 3 nieuwe contracten gesloten. In het afgelopen jaar hebben de sloop van twee grote panden, de bouw van twee nieuwe panden en de aanleg van een nieuwe infrastructuur in de naaste omgeving hun invloed gehad op de huurresultaten. Het vertrek van huurders en de financiële en materiële compensatie voor de overlast heeft het resultaat ernstig beïnvloed. Ook hier geldt dat de komst van het Liof Business Centre aan de overkant van de Maastrichterweg zal moeten leiden tot een nieuwe koers met betrekking tot de exploitatie van dit gebouw. Met die wetenschap hebben wij inmiddels een onderzoek laten doen naar de bouwkundige en functionele mogelijkheden van dit gebouw. De conclusie is dat het gebouw voldoende kwaliteit heeft voor het realiseren van alternatieven.

Godsweerderstraat 2

Gedurende 2008 was het pand verhuurd. Het contract loopt nog 1 jaar.

Overige gebouwen

Overige panden in bezit van REO vallen niet onder de exploitatie van REO Vastgoed BV maar zijn onderdeel van de strategische voorraad van REO Bedrijventerrein BV. Afhankelijk van de bouwtechnische staat, de



marktwaarde en de functionele inpasbaarheid in plannen komen deze in aanmerking voor verkoop dan wel sloop.

Fungeren als intermediair

Eén-loket-functie

In 2008 zijn 307 uren besteed aan deze vorm van dienstverlening aan bedrijven. Van dit aantal uren zijn 227 uren reactief (op initiatief van een bedrijf) en 80 uren pro-actief (op initiatief van REO) van aard geweest. Met dit aantal zijn we binnen de overeengekomen limiet gebleven. Binnen de pro-actieve uren hebben met 10 bedrijven gesprekken plaatsgevonden.

Opdrachten

In 2008 is vervolg gegeven aan de opdracht van de gemeente Roermond tot verkoop van een negental woon-werkkavels (locatie Oosthoven) aanpalend aan het bedrijventerrein Spickerhoven. Inmiddels zijn 8 kavels verkocht en de laatste in optie gegeven. Eveneens in opdracht van de gemeente Roermond verzorgt REO de verkoop van de resterende kavels op het bedrijventerrein Reubenberg in Swalmen.

Op verzoek van de gemeente Roermond participeert REO structureel in het Overleg Platform Economie en Toerisme en het periodiek overleg van het college van B&W met het kringbestuur Roermond van de LWV. Verder wordt REO ad hoc betrokken bij alle kwesties waar bedrijfsbelangen of economische ontwikkeling in het geding is. Van de overige aandeelhoudende gemeenten, Roerdalen en Leudal, heeft REO geen opdrachten ontvangen.

Organisatorische ontwikkelingen

Formatie en personeel

De formatie bedroeg einde verslagjaar 12,6 f.t.e. Einde verslagjaar hadden 12 personen binnen die formatie een dienstverband, 6 full-time, 6 parttime, 6 mannen, 6 vrouwen. Daarnaast heeft 1 persoon een oproepcontract. Gedurende het verslagjaar heeft 1 persoon de organisatie verlaten en is 1 persoon in dienst getreden.

In geval van verlof, ziekte of piekbelasting, dan wel wanneer dit in arbeidsrechtelijke zin de voorkeur verdient boven een ambtelijke aanstelling, wordt gebruik gemaakt van uitzendkrachten. Verder wordt voor specifieke opdrachten gebruikt gemaakt van personen die worden ingehuurd.

Overeenkomstig de opgave van de arbodienst heeft REO in het verslag jaar 19 verzuimmeldingen gehad met een totale duur van 383 kalenderdagen. Hieronder was één melding van 286 dagen. In het verslagjaar hebben zich geen ongevallen voorgedaan. Drie medewerkers zijn gecertificeerd bedrijfshulpverlener.

Overige bedrijfsmiddelen

Ten aanzien van huisvesting en ICT zijn over het verslagjaar geen wijzigingen te melden.

Risicoparaagraaf c.q. risicomangement

Algemeen

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van mogelijke risico's in de bedrijfsvoering van REO en maatregelen die zijn genomen om een redelijke mate van zekerheid te bereiken dat risico's worden beheerst. Bij het geheel van maatregelen moet in acht genomen worden dat deze geënt zijn op een kleine organisatie met een platte structuur zonder hiërarchische tussenlagen. Daarnaast is van belang om op te merken dat de status van de aandeelhouders als publiekrechtelijke lichamen en hun onderlinge relatie in de regio, een bijzondere factor van betekenis kan zijn voor de gehele bedrijfsvoering van de onderneming.

Risico's in de bedrijfsvoering op strategisch niveau

De financiële resultaten van de vennootschap worden louter en alleen bereikt door het ontwikkelen van bedrijventerreinen. Bij een historisch gemiddelde omzet van 5 à 7 ha moet volgens ons ondernemingsplan, omwille van voldoende gedifferentieerd aanbod, een direct uitgeefbare voorraad aanwezig zijn van 20 ha. Aangezien het tot ontwikkeling brengen van een terrein, alvorens bouw kavels kunnen worden verkocht, meerdere jaren in beslag neemt, is het nodig over een strategische voorraad te beschikken van minstens 70 ha.

Dit voorraadniveau wordt niet gehaald door een planologisch gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden in ons werkgebied. Daardoor ontstaat het risico dat op termijn van enkele jaren de omzet gaat dalen, niet door terugval in de vraag maar door gebrek aan adequaat aanbod. Bijgevolg zullen dan de financiële resultaten gaan dalen en kan de financiële positie van de vennootschap verzwakken.

In de taakstelling het ontwikkelen van bedrijventerreinen is de afstemming in tijd tussen planvorming door een gemeente en grondverwerving door REO een risico voor het rendement van een project. Premature aankoop is prijstechnisch aantrekkelijk maar kan leiden tot grondvoorraad die achteraf niet in het plan inzetbaar blijkt te zijn en weer moet worden afgestoten. Later aankopen leidt tot een scherper beeld omtrent noodzakelijke grondverwerving maar ook tot opgedreven prijzen. Door contractuele afspraken over planvorming en uitvoering tussen een gemeente en REO kan dit risico beheerst worden. Daarbij is bovendien van belang dat een gemeente een pro-actieve grondpolitiek voert, waarbij gebruik wordt gemaakt van de planologisch en juridisch ten dienste staande instrumenten. Financieel moeten de aandeelhouders de vennootschap in een positie brengen waarin tijdig de noodzakelijke investeringen gedaan kunnen worden door voldoende vermogensreserve.

In lopende grondexploitaties kan de geplande doorlooptijd worden beïnvloed door afwijkende conjuncturele ontwikkelingen in de economie. Dit moet tot het gebruikelijke ondernemersrisico worden gerekend. Door fasering in het bouwrijpmaakproces kan een deel van de investeringen afhankelijk van de vraag gestuurd worden, hetgeen een drukkend effect heeft op de rentelasten. Het risico van onverkoopbare voorraad in projecten in een uitvoeringsfase doet zich gelet op het unieke en schaarse karakter van het product nauwelijks voor, hooguit het risico van langer liggende voorraad. Het weerstandsvermogen en de liquiditeitspositie moet van voldoende omvang zijn om dit risico te dragen.

In de taakstelling exploitatie bedrijfsgebouwen (REO Bedrijvent centrum en REO Kantorencentrum) richt REO zich op het stimuleren van ondernemerschap





door het aanbieden van huisvesting voor startende en kleine ondernemers. Kenmerkend voor het aanbod is kleinschaligheid en flexibiliteit, met daarnaast het aanbod van receptionele ondersteuning. Korte opzegtermijnen dragen enerzijds bij aan de laagdrempeligheid, maar verhogen anderzijds het risico op enige leegstand. Anderzijds leidt de gekozen doelgroep tot gefragmenteerde verhuur van het totale complex aan meerdere partijen en een vermindering van het risico op totale leegstand op enig moment. Maatschappelijk rendement prevaleert hier boven economisch rendement. In de komende jaren zullen de lopende activiteiten in deze taakstelling afgebouwd worden. Zie ook hetgeen hierover gemeld is onder de paragraaf Exploitatie bedrijfsgebouwen.

Risico's in de bedrijfsvoering op operationeel niveau

Planning en control

In aard, omvang en tijd uitstippelen van bedrijfsactiviteiten, het monitoren van die activiteiten en het tijdig sturen ervan al naar gelang de omstandigheden, wordt aangeduid met planning en control en is een gangbare strategie om risico's te beheersen. Ten behoeve van planning en control verschijnen periodiek de volgende rapporten:

Ondernemingsplan, jaarplan, jaarverslag en jaarrekening, kwartaalrapportages, projectplannen met revisierapporten op kwartaalbasis en tot slot een maandelijks liquiditeitoverzicht.

Standaardisatie van processen

In het algemeen kan gesteld worden dat standaardisatie van bedrijfsprocessen niet alleen tot efficiencyverbetering maar ook tot risicoreductie leidt. Ondanks het feit dat veel activiteiten van REO maatwerk vergen, komen deze tot stand vanuit een

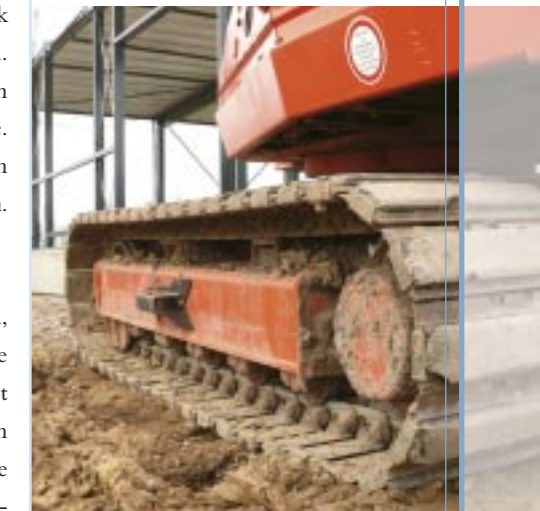
bepaalde standaardisatie. Projectplannen voor het ontwikkelen van nieuwe terreinen worden daarom opgezet volgens een basismodel. Alle mogelijk relevante gegevens zijn daarin ondergebracht zodat een zo volledig mogelijk beeld van de haalbaarheid ontstaat. De haalbaarheid wordt berekend met een vastgestelde methodiek op grond waarvan ook een gevoeligheidsanalyse voor een project bepaald kan worden. Per kwartaal ondergaan deze plannen op basis van nieuwe feiten een actualisatie. Met hetzelfde doel zijn modellen voor inkoop-, verkoop-, verhuur- en pachtcontracten opgezet.

Informatievoorziening

Beschikbaarheid en betrouwbaarheid van relevante gegevens voor bedrijfsprocessen is van groot belang voor risicobeheersing. Van databestanden wordt dagelijks automatisch een back-up gemaakt en elders opgeslagen. Elke werkplek heeft een toegangsbeveiliging en is geautoriseerd voor bepaalde bestanden. De externe verbindingen zijn beveiligd tegen virussen. De hardware wordt in drie jaar afgeschreven om verzekerd te zijn van relatief nieuwe technologie. Voor storingen in hard- en software valt REO terug op de leverancier waarmee een onderhoudscontract is afgesloten. Systeembeheer kan op afstand geserviced worden.

Financiën

Voor het aangaan van verplichtingen, respectievelijk het doen van betalingen, gelden protocollen, die gebaseerd zijn op principes van een adequate administratieve organisatie. Deze worden jaarlijks door de accountant geverifieerd. In het verleden werd REO gefinancierd door vaste leningen verstrekt door de gemeente Roermond. Eind 2006 is de financiering van de vennootschap ondergebracht bij de BNG. Binnen deze financierings-



overeenkomst is er optimale flexibiliteit qua looptijd van opgenomen gelden. Dit heeft als voordeel dat een actief treasury management gevoerd kan worden. Het risico van rentekosten voor leningen, die gelet op de liquiditeitspositie overbodig zijn maar door vaste looptijden niet afgelost kunnen worden, is sterk teruggedrongen.

Personeel

Door de geringe omvang is REO qua personele bezetting een kwetsbare organisatie. Bij langere afwezigheid of plotselinge definitieve afwezigheid kunnen op onderdelen continuïteitsproblemen ontstaan. Om deze op te vangen zijn maatregelen getroffen. In de ondersteunende functie van het secretariaat (1,8 f.t.e.) is door de aanstelling van meerdere parttimers de mogelijkheid aanwezig de continuïteit te garanderen ofwel door extra inzet of door het inwerken van vervangers.

De functie van financieel administratief medewerker (1 f.t.e.) kan onder aansturing van de controller via uitzendkracht vervangen worden. In de functie van consultant en facility manager (4 f.t.e.) wordt door wekelijkse informatie-uitwisseling tijdens het stafoverleg zoveel als mogelijk gewaarborgd dat medewerkers van elkaar weten welke zaken lopen om in geval van nood in te springen.

Bij langere afwezigheid zullen binnen de resterende capaciteit prioriteiten gesteld moeten worden en kan de inhuur van een externe projectleider soelaas bieden. Voor de functie van controller en directeur zal in geval van langere afwezigheid een interim-oplossing gekozen worden.

Concrete risicogevalen

Concrete risicogevalen doen zich op het moment van opmaken van dit verslag niet voor.

Toekomstparagraaf

De koers van de organisatie is vastgelegd in een ondernemingsplan met een planningshorizon van drie jaar. Jaarlijks wordt dit plan geactualiseerd zodat er een voortschrijdende planning ontstaat.

De actualisatie is dit jaar echter beperkt tot het jaarplan 2009. In december is dit aan de RvC voorgelegd. Een doorkijk naar 2010 en 2011 is echter achterwege gebleven. De AvA zal daarom ook geen nieuwe versie van het ondernemingsplan ontvangen. Dit heeft alles te maken met het proces rond de vorming van één ontwikkelingsmaatschappij voor heel Midden-Limburg, die afgekort de naam OML heeft gekregen. Deze zal in de plaats treden van REO. In dit proces is een geactualiseerd ondernemingsplan van REO overbodig geworden.

Ten tijde van het schrijven van dit verslag was de politieke besluitvorming zover dat er vanuit gegaan mag worden dat in de eerste helft van 2009 die OML daadwerkelijk tot stand komt. De wijze waarop dit zal gebeuren is een juridische transformatie van REO Midden-Limburg BV in OML BV. Primair betekent dit dat de statuten aangepast worden en dat de REO aandeelhouders OML aandeelhouders worden. Vervolgens zullen de gemeenten Echt/Susteren en Maasgouw als aandeelhouder gaan participeren in de nieuwe vennootschap, waarbij een

herverdeling van het uitstaande aandelenpakket gaat plaatsvinden in een verhouding die gerelateerd is aan het inwoneraantal van de participerende gemeente.

De aan REO verbonden onderneming gaat volledig over naar de nieuwe vennootschap met dien verstande dat de nieuwe AvA een nieuwe directeur/bestuurder en een nieuwe RvC zal benoemen. De nieuwe directeur zal de AvA een ondernemingsplan voorleggen waarin wordt aangegeven welke koers de onderneming in een gewijzigd werkgebied gaat varen.

Gelet op deze context past het niet in dit jaarverslag om de gebruikelijke doorkijk naar de toekomst te geven. Wel passen vanuit de ervaringen in het verleden enkele opmerkingen die voor de toekomst van groot belang zijn.

In 2005 is het besluit genomen de financiering van de vennootschap bij de aandeelhouders weg te halen en onder te brengen in de markt, hetgeen geëffectueerd is in 2006 door een financieringsovereenkomst met de BNG. Dit heeft belangrijke consequenties gehad die bij het beoogde veranderingsproces scherp in beeld moeten blijven om te voorkomen dat bepaalde besluiten plotseling onbedoelde en ongewenste gevolgen gaan krijgen met verstrekkende consequenties voor de continuïteit van de onderneming. In die zin kan dit deel van de toekomstparagraaf eveneens gelezen worden als onderdeel van de risicoparagraaf. Wij brengen daarbij de volgende punten onder de aandacht.

Het verleden heeft geleerd dat financiering van REO door de aandeelhouder (dus naast het ingebrachte aandelenkapitaal) problematisch is. De omstandigheden

waaronder krediet verstrekt moet worden aan een onderneming staat op gespannen voet met de politieke en openbare context waarin de overheid als financier moet optreden. Financiering door de markt ondersteunt het motief om als overheid taken over te dragen of over te laten aan een privaatrechtelijke constructie.

De financiering bij de BNG berust niet op een garantstelling door de aandeelhouders, noch op het verstrekken van onderpand door de vennootschap; er is slechts een positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Dit is een groot voordeel voor de aandeelhouder omdat daarmee zijn financiële risico beperkt is tot het ingebrachte aandelenkapitaal.

De financiering bij de BNG berust op projectfinanciering met een loan to value ratio van 40:60. Dit betekent dat de investeringen in projecten door 40% eigen vermogen gedragen moeten worden en dat het bedrijf een gedegen solvabiliteit moet handhaven. Bij het starten van nieuwe projecten moet nieuw eigen vermogen worden ingebracht indien het aanwezige vermogen nog dient ter afdekking van de financiering van lopende projecten. Nieuwe projecten en overname van projecten met een aanzienlijke investeringsomvang liggen bij de OML in het verschiet. De aandeelhouders moeten zich realiseren dat dan, via een emissie van nieuwe aandelen, substantieel nieuw eigen vermogen moet worden ingebracht en dat niet volstaan kan worden met het herverdeelde "REO-vermogen" en de betalingen die daarvoor hebben plaatsgevonden.

De financiering bij de BNG berust op condities ten aanzien van de continuïteit van de onderneming. Zo biedt wijziging van organisatie, juridische structuur en



statuten de financier de mogelijkheid om de financieringsovereenkomst te herzien. Aangezien deze wijzigingen er aan komen, is het van belang dat zo spoedig mogelijk duidelijk is hoe die wijzigingen op een verantwoorde wijze gaan plaatsvinden. Slechts daardoor kunnen voldoende garanties worden afgegeven voor de continuïteit van de onderneming. Zeker in het licht van de kredietcrisis en de terughoudende financieringsbereidheid van banken mag geen enkele aanleiding gegeven worden voor twijfel.

In alle ondernemingsplannen hebben wij de afgelopen jaren geschreven dat REO dient te streven naar een schaalvergroting die voortvloeit uit een groter werkgebied. Dit zou onherroepelijk meer kansen bieden en de effectiviteit versterken. Organisatorisch zou dat leiden tot meer efficiency en minder kwetsbaarheid. Wij zijn ons ervan bewust geweest dat de aantrekkingskracht van REO op andere gemeenten dan onze aandeelhouders daar een voorwaarde voor was. Daarbij hebben wij ingezet op transparantie, risicoreductie en resultaat en in de jaarverslagen hebben we daar blijk van gegeven.

De wijze waarop nu in regioverband wordt voorgesteld vorm te geven aan die gemeenschappelijke ontwikkelingsmaatschappij zou er op kunnen duiden dat wij in onze opzet zijn geslaagd en dat in 2009 die lang verwachte fase gaat aanbreken. Als die veronderstelling juist is, is dat te danken aan de inzet en de betrokkenheid van alle mensen die bij REO werken. In dit laatste jaarverslag van REO, tevens het laatste jaarverslag van mijn hand als directeur, wil ik ze daar welgemeend dank voor zeggen. Met de organisatorische erfenis van REO kan OML een vliegende start maken. Deze verwachting is wellicht de belangrijkste opmerking in een paragraaf die over de toekomst moet gaan.

Roermond, 16 maart 2009
De directie
drs. P.J.J.M. Schoenmakers

JAARREKENINGEN 2008

1. Geconsolideerde jaarrekening	20-33
2. Vennootschappelijke jaarrekening	34-41
3. Overige gegevens	42-43



1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2008 (voor resultaatbestemming)

ACTIEF	12/31/2008	12/31/2007	PASSIEF	31-12-08	31-12-07
VASTE ACTIVA			GROEPSVERMOGEN	13.950.776	13.672.093
Immateriële vaste activa			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Websitekosten	3.363	16.030	Kasgeldlening BNG	6.900.000	3.000.000
Materiële vaste activa				6.900.000	3.000.000
Bedrijfsgebouwen en terreinen	2.685.336	2.708.811	KORTLOPENDE SCHULDEN		
Inventarissen	59.370	86.289	Crediteuren	1.050.350	253.474
	2.744.706	2.795.100	Belastingen en premies sociale verzekeringen	54.727	1.011.110
	2.748.069	2.811.130	Schulden ter zake van pensioenen	7.696	10.333
VLOTTENDE ACTIVA			Overlopende passiva	548.633	306.974
Vorraden			Overige schulden	69.540	69.517
Onderhanden werken	18.565.934	13.571.367		1.730.946	1.651.408
Vorderingen			TOTAAL	22.581.722	18.323.501
Debiteuren	936.459	1.114.775			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	81.265	0			
Overlopende activa	51.718	88.416			
Overige vorderingen	6.972	4.883			
	1.076.414	1.208.074			
Liquide middelen	191.305	732.930			
	19.833.653	15.512.371			
TOTAAL	22.581.722	18.323.501			

1.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008

	2008	2007
NETTO-OMZET	2.099.877	7.202.783*)
Mutatie gereed product en onderhanden werken	4.995.135	-315.403
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	7.095.012	6.887.380
BEDRIJFSLASTEN		
Kosten grond- en hulpstoffen	2.560.673	1.307.820
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	1.991.037	1.031.837*)
Lonen en salarissen	664.568	606.148
Sociale lasten en pensioenlasten	121.627	104.023
Afschrijvingen	149.776	161.808
Exploitatiekosten bedrijfsgebouwen	170.497	246.198
Overige bedrijfskosten	373.780	307.429
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	6.031.958	3.765.263
BEDRIJFSRESULTAAT	1.063.054	3.122.117
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	6.456
Rentelasten en soortgelijke kosten	-244.374	-331.855
UITKOMST FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-244.374	-325.399
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	818.680	2.796.718

*) De vergelijkende cijfers zijn aangepast

1.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht (alle bedragen x € 1.000)

	2008	2007
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat	819	2.797
Afschrijvingen materiële vaste activa	137	149
Afschrijvingen immateriële vaste active	13	13
Aanwending voorziening voor revitalisering	0	-217
	150	-55
Veranderingen in werkkapitaal		
Mutatie vorderingen	132	129
Mutatie onderhanden werken	-4.995	597
Mutatie kortlopende schulden	80	982
	-4.783	1.708
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-3.815	4.450
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in overige bedrijfsgebouwen en terreinen	-72	-84
Desinvesteringen in overige bedrijfsgebouwen en terreinen	0	263
Investerings in overige inventarissen	-15	-18
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-87	161
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen BNG	3.900	-4.953
Dividenduitkering	-540	-180
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	3.360	-5.133
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-542	-522
Stand 31 december verslagleggingsjaar	191	733
Stand 31 december voorafgaand boekjaar	733	1.255
Mutaties in verslagleggingsjaar	-542	-522

1.4 Grondslagen van consolidatie

In de consolidatie zijn betrokken REO Midden-Limburg B.V. en haar groepsmaatschappijen. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap omvat mede de jaarrekening van:

- REO CWI B.V.	
Gevestigd te Roermond	100%
- REO Zevenellen B.V.	
Gevestigd te Roermond	100%
- REO Vastgoed B.V.	
Gevestigd te Roermond	100%
- REO Bedrijventerrein B.V.	
Gevestigd te Roermond	100%

Bij de consolidatie zijn de onderlinge financiële verhoudingen alsmede de onderlinge leveringen van goederen en diensten geëlimineerd. Er zijn geen andere deelnemingen.

1.5 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De jaarrekening berust op grondslag van historische kosten. Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Nagekomen baten en lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn geconstateerd.

Vergelijkende cijfers

Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van het voorgaande boekjaar van de netto omzet en de kosten uitbesteed werk en andere externe kosten van het voorgaand boekjaar overeenkomstig aangepast.

Grondslagen voor de waardering

Algemeen

De activa en passiva zijn, voorzover niet anders vermeld, gewaardeerd tegen nominale waarde.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa betreffen de kosten voor de nieuwe website, gewaardeerd tegen de nominale kostprijs verminderd met daarop toegepaste afschrijvingen.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd op aanschaffingswaarden, verminderd met daarop toegepaste afschrijvingen.

Vorraden

De onderhanden werken zijn opgenomen tegen de vervaardigingskosten verminderd met de opbrengst wegens verkopen en/of tijdelijke huur(pacht)opbrengsten vermeerderd met de geactiveerde winst op de onderhanden werken dan wel verminderd met getroffen voorzieningen op de onderhanden werken ultimo boekjaar. De kosten van de financiering van de onderhanden werken en de uren projectmanagement worden hierin geactiveerd.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd onder aftrek van noodzakelijk geoordeelde voorzieningen voor oninbaarheid.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Netto Omzet

Onder netto omzet zijn opgenomen de opbrengsten van de verkopen van kavels bedrijventerreinen, overige opbrengsten op het onderhanden werk (tijdelijke huuroopbrengsten, pachtopbrengsten etc), de huuroopbrengsten uit de exploitatie van gebouwen, de gedeclareerde uren dienstverlening aan de gelieerde gemeenten en de pachtopbrengsten van overige gronden.

Mutatie Onderhanden Werken

Het saldo van de opbrengsten en investeringen in het kalenderjaar ten aanzien van het onderhandenwerk.

Kosten grond- en hulpstoffen

Onder de kosten grond- en hulpstoffen zijn opgenomen de verwervingskosten en bijkomende kosten in verband met aankoop van gronden. De opbrengst van gronden die worden afgestoten aan derden omdat zij buiten het plangebied van het te ontwikkelen bedrijventerrein vallen, worden op deze post in mindering gebracht.

Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

Onder de kosten uitbesteed werk en andere externe kosten vallen alle kosten die in rekening worden gebracht door derden in verband met de ontwikkeling van bedrijventerreinen, variërend van advieskosten tot bouwrijpmaakkosten alsook afdrachten aan gemeenten en andere publieke instellingen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de geschatte levensduur; zonodig wordt met restwaarden rekening gehouden. Als afschrijvingsgrondslag wordt de aanschaffingswaarde gehanteerd. Over in het boekjaar gedane investeringen wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

Winstneming

De winst op werken wordt genomen naar rato van verkochte m2 bedrijventerreinen in relatie tot de totaal uitgifbare m2 bedrijventerreinen. De aldus berekende winst wordt vervolgens gecorrigeerd met een risicopercentage dat gerelateerd is aan de verwachte resterende looptijd van het project.

Belastingen

Op grond van artikel 2 lid 7 van Wet op de vennootschapsbelasting is REO vrijgesteld voor de heffing van vennootschapsbelasting. Voor zover niet anders vermeld luiden de bedragen in euro's.

1.6 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIEF

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

Deze post ontwikkelde zich gedurende 2008 als volgt:

Boekwaarde per 31 december 2007

Bij: investeringen in 2008

Af: desinvesteringen in 2008

Af: Afschrijvingen 2008

Boekwaarde per 31 december 2008

Totaal

16.030

0

0

16.030

12.667

3.363

Materiële vaste activa

Deze post ontwikkelde zich gedurende 2008 als volgt:

Boekwaarde per 31 december 2007

Bij: investeringen in 2008

Af: desinvesteringen in 2008

Af: afschrijvingen 2008

Bedrijfsgebouwen en terreinen

Inventarissen

Totaal

2.708.811

86.289

2.795.100

71.571

15.144

86.715

0

0

0

2.780.382

101.433

2.881.815

95.046

42.063

137.109

BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2008

2.685.336

59.370

2.744.706

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

Onderhanden werken

1. Exploitatie projecten:

- Zevenellen

- Merum

- Roerstreek Zuid

- Oosttangent

- Uitbreiding Windmolenbos

- Teruggekochte kavels

- Stadsrand Noord en Reubenberg

2. Projecten ivm uitvoeren economisch beleid:

- Overige projecten

3. Strategische voorraden:

- Compensatie gronden (grondbank)

31-12-2008

31-12-2007

-3.062.737

-3.012.366

12.117.935

9.338.093

1.485.563

637.905

5.305.675

4.487.887

1.694.750

1.780.865

846.777

202.204*)

0

13.278

18.387.963

13.447.866

0

57.081

0

57.081

177.971

66.420

177.971

66.420

TOTAAL VOORRADEN

18.565.934

13.571.367

*) De vergelijkende cijfers zijn aangepast

	31-12-2008	31-12-2007
Vorderingen		
Debiteuren	936.459	1.114.775
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	81.265	0
	81.265	0
Overlopende activa		
Door te belasten huurders	2.828	23.682
Te verrekenen posten participanten	40.489	34.823
Overige	8.401	29.911
	51.718	88.416
Overige vorderingen		
Te verrekenen posten participanten	2.629	0
Door te belasten bedrijvenverenigingen en stichting	882	0
Overige	3.461	4.883
	6.972	4.883
TOTAAL VORDERINGEN	1.076.414	1.208.074
Liquide middelen		
Kas	472	2.884
SNS-Bank	27.693	27.835
Rabobanken	92.856	115.537
BNG banken	70.285	586.785
Fortis bank	0	-110
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	191.305	732.930

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de vennootschap.

	31-12-2008	31-12-2007
PASSIEF		
GROEPSVERMOGEN	13.950.776	13.672.093
Voor de samenstelling van het eigen vermogen wordt verwezen naar de vennootschappelijke balans.		
LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2008	31-12-2007
Kasgeld lening BNG	6.900.000	3.000.000
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	6.900.000	3.000.000

Leningnummer	Leningbedrag	Aflossingsdatum	Rente %
Kasgeldlening # 1	3.000.000	22-02-10	4,830%
Kasgeldlening # 2 refnr 204750	1.000.000	02-03-09	3,320%
Kasgeldlening # 3 refnr 204302	300.000	04-02-09	3,726%
Kasgeldlening # 4 refnr 203947	800.000	04-02-09	4,098%
Kasgeldlening # 5 refnr 203537	1.800.000	02-02-09	4,205%
TOTAAL	6.900.000		

REO heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van 11 miljoen euro waarvan middels diverse financieringsvormen gebruik kan worden gemaakt.

KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	1.050.350	253.474
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	0	970.892
Premies sociale verzekeringen	33.082	18.402
Loonheffing	21.645	21.816
	54.727	1.011.110
Pensioenen	7.696	10.333
Overlopende passiva		
Rente en bankkosten BNG	136.377	123.678
Reservering vakantiegeld/vakantiedagen/herbezetting	148.383	67.081
Vooruitgefactureerde bedragen	155.038	43.086
Te verrekenen posten participanten	54.172	34.715
Overige	54.663	38.414
	548.633	306.974
Overige schulden (waarborgsommen huurders)	69.540	69.705
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	1.730.946	1.651.596

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Lease- en huurcontracten

REO Midden-Limburg BV heeft een aantal contracten lopen, waarvan de financiële verplichtingen beperkt zijn.

1.7 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2008	2007
NETTO-OMZET		
Opbrengst verkoop kavels bedrijventerreinen	1.413.047	6.412.641
Overige opbrengsten uit onderhanden werken	120.214	41.438
Opbrengst Bedrijvencentrum	267.295	256.427
Opbrengst verkoop gronden en panden	0	43.000
Opbrengst huur en erfpachtcanons	191.416	308.958
Dienstverlening aan gemeenten	106.950	134.459
Overige opbrengsten	955	0
	2.099.877	7.196.923
Mutatie gereed product en onderhanden werken	4.995.135	-315.403
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	7.095.012	6.881.520
Kosten grond- en hulpstoffen	2.560.673	1.307.820
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	1.991.037	1.025.977
LONEN EN SALARISSEN		
Brutolonen en -salarissen	588.188	600.623
Mutatie vakantiegeld en -dagen	76.380	5.525
	664.568	606.148
SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN		
Sociale lasten	61.632	43.482
Pensioenlasten	59.995	60.541
	121.627	104.023
Gemiddeld waren bij de vennootschap in 2008 12 personeelsleden (2007: 13) in loondienst.		

	2008	2007
AFSCHRIJVINGEN		
Immateriële vaste activa	12.667	12.667
Materiële vaste activa		
Activa in eigen gebruik		
- Gebouwen	22.864	22.798
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	32.267	32.799
Overige activa:		
- Gebouwen	72.182	83.629
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	9.796	9.915
	137.109	149.141
	149.776	161.808
EXPLOITATIEKOSTEN BEDRIJFSGEBOUWEN		
Exploitatie bedrijvent centrum	90.767	108.156
Exploitatie kantorencentrum	76.620	117.591
Exploitatie overige gebouwen	3.110	20.451
	170.497	246.198
OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN		
Diverse personeelskosten	179.861	107.028
Huisvestingskosten	15.826	21.199
Kantoorkosten	61.897	70.397
Verkoopkosten	40.068	36.906
Algemene kosten	76.128	71.899
	373.780	307.429

1.8 Toelichting op het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Bij het opstellen van het kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een vergelijking van de eindbalans met de beginbalans. Vervolgens worden die mutaties die niet tot een kasstroom hebben geleid, zoals afschrijvingen en dotaties/onttrekkingen van voorzieningen, geëlimineerd.

1.9 Overige toelichtingen op de geconsolideerde jaarrekening

Garantievermogen

Het garantievermogen omvat:	31-12-08	31-12-07
Eigen vermogen	13.950.776	13.672.093

Lijst van kapitaalbelangen

Deze lijst is opgenomen in de grondslagen van de consolidatie.

2. VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

2.1 Vennootschappelijke balans per 31 december 2008 (voor resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-08	31-12-07	PASSIEF	31-12-08	31-12-07
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Immateriële vaste activa			Geplaatst aandelenkapitaal	1.665.000	1.665.000
Website	3.363	16.030	Agio reserve	142.200	142.200
Materiele vaste activa			Niet uitkeerbare wettelijke reserve	13.420	13.420
Bedrijfsgebouwen en terreinen	2.044.549	2.107.204	Algemene reserve	11.311.476	9.054.755
Inventarissen	55.689	82.491	Onverdeeld resultaat	818.680	2.796.718
	2.100.238	2.189.695		13.950.776	13.672.093
Financiële vaste activa			KORTLOPENDE SCHULDEN		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.179.328	3.194.909	Schulden aan kredietinstellingen	933.104	0
	3.282.929	5.400.634	Crediteuren	109.622	118.207
VLOTTENDE ACTIVA			Belastingen en premies sociale verzekeringen	64.295	36.444
Vorraden			Schulden terzake van pensioenen	7.696	10.333
Onderhanden werken	0	57.081	Overige schulden	43.770	44.657
Vorderingen			Overlopende passiva	278.342	141.021
Debiteuren	291.250	569.096		1.436.829	350.662
Op groepsmaatschappijen	11.759.456	7.378.433			
Overige vorderingen	4.408	24.788			
Overlopende activa	49.562	39.420			
	12.104.676	8.011.737			
Liquide middelen	0	553.303			
	12.104.676	8.622.121			
TOTAAL	15.387.605	14.022.755	TOTAAL	15.387.605	14.022.755

2.2 Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2008

	2008	2007
NETTO-OMZET	1.128.516	992.690
Mutatie gereed produkt en onderhanden werken	-56.331	0
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	1.072.185	992.690
BEDRIJFSLASTEN		
Lonen en salarissen	664.568	606.148
Sociale lasten	61.632	43.482
Pensioenlasten	59.995	60.541
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	12.667	12.667
Afschrijvingen op materiële vaste activa	112.528	112.444
Exploitatielasten bedrijfsgebouwen	93.691	110.001
Overige bedrijfskosten	387.573	316.875
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	1.392.654	1.262.158
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	219.024	265.121
Rentelasten en soortgelijke kosten	-186.600	-321.239
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-288.045	-325.586
Aandeel in resultaat deelnemingen	1.106.725	3.122.304
RESULTAAT VOOR EN NA BELASTINGEN	818.680	2.796.718

2.3 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening uiteengezette grondslagen gelden - voorzover van toepassing - ook voor de vennootschappelijke jaarrekening, met als aanvullend gegeven dat de deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd zijn tegen de nettovermogenswaarde berekend volgens de voor de groep geldende grondslagen en dat het resultaat uit deze deelnemingen eveneens berekend is volgens deze grondslagen.

2.4 Toelichting op de vennootschappelijke balans

ACTIEF				Financiële vaste activa	
				31-12-2008	31-12-2007
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Deze post ontwikkelde zich gedurende 2008 als volgt:					
Boekwaarde per 31 december 2007			16.030		
Bij: Investerings 2008			0		
			16.030		
Af: Afschrijvingen 2008			12.667		
Boekwaarde per 31 december 2008			3.363		
Materiële vaste activa					
Deze post ontwikkelde zich gedurende 2008 als volgt:					
	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Inventarissen	Totaal		
Boekwaarde per 31 december 2007	2.107.203	82.492	2.189.695		
Bij: investeringen in 2008	9.035	14.036	23.071		
	2.116.238	96.528	2.212.766		
Af: Afschrijvingen 2008	71.689	40.839	112.528		
Boekwaarde per 31 december 2008	2.044.549	55.689	2.100.238		
				Deelnemingen:	
				Deelnemingen in groepsmaatschappijen	
				1.179.328	3.194.909
Het verloop van de deelnemingen in groepsmaatschappijen over 2008 was als volgt:					
				Boekwaarde per 31 december 2007	
				-3.122.304	3.194.909
				Uitkering resultaat 2007 deelnemingen	
				1.106.723	-2.015.581
				Resultaat 2008	
				1.179.328	
				Stand per 31 december 2008	
				1.179.328	

2.5 Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening

PASSIEF	31-12-2008	31-12-2007
EIGEN VERMOGEN		
1. Geplaatst aandelenkapitaal	1.665.000	1.665.000
2. Agio reserve	142.200	142.200
3. Niet uitkeerbare wettelijke reserve	13.420	13.420
4. Algemene reserve	11.311.476	9.054.755
5. Onverdeeld resultaat	818.680	2.796.718
	13.950.776	13.672.093

Ad 1. Geplaatst aandelenkapitaal

Het geplaatst aandelenkapitaal is opgebouwd uit 3.700 aandelen van elk € 450,00.

Ad 2. Agio reserve

Er hebben geen mutaties plaatsgevonden in 2008

Ad 3. Niet uitkeerbare wettelijke reserve

De niet uitkeerbare wettelijke reserve betreft het surplus van de conversie van 3.550 aandelen in 2003 van NLG naar Euro.

Ad 4. Algemene reserve

Stand per 31 december 2007

Mutaties 2008:

Resultaat boekjaar 2007

Dividenduitkering over boekjaar 2007

2.796.721

-540.000

2.256.721

11.311.476

Stand per 31 december 2008

SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

Pensioenlasten
Sociale lasten

2008

59.995

61.632

121.627

2007

60.541

43.482

104.023

RESULTAAT UIT DEELNEMINGEN

REO Vastgoed B.V.
REO Bedrijventerrein B.V.
REO CWI BV
REO Zevenellen B.V.

-27.221

1.159.067

-155

-24.966

1.106.725

-21.784

3.120.403

3.892

19.793

3.122.304

RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rentebaten groepsmaatschappijen
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

219.024

0

219.024

265.121

0

265.121

Personeelsbestand

Gemiddeld waren bij de vennootschap in 2008 12 personeelsleden (2007:13) in loondienst.

Pensioenen

De pensioenregeling van REO Midden Limburg B.V. kwalificeert als een toegezegde pensioenregeling. Er is onvoldoende informatie beschikbaar bij het pensioenfonds om de vereiste berekeningen te verkrijgen. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft REO Midden Limburg B.V. geen verplichting

tot het voldoen van aanvullende betalingen anders dan hogere toekomstige premies. REO Midden Limburg B.V. verwerkt zodoende de toegezegde pensioenregeling als ware het een toegezegde bijdrageregeling.

Roermond, 16 maart 2009

De directie
P.J.J.M. Schoenmakers

De Raad van Commissarissen
G.J.M. Prieckaerts
H.A.J. Bemelmans

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1 Accountantsverklaring

Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV
T.a.v. de Algemene Vergadering van Aandeelhouders

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2008 van Regionale Economische Ontwikkeling Midden-Limburg B.V. te Roermond bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2008 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

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. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren 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 keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de directie van de vennootschap heeft gemaakt, 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 als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Regionale Economische Ontwikkeling Midden-Limburg B.V. per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Maastricht, 16 maart 2009

Ernst & Young Accountants LLP
namens deze

w.g. J.M. Heijster RA

3.2 Winstbestemming

Artikel 12 der Statuten luidt:

1. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en eventueel andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen van de vennootschap groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van de vennootschap, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
2. De winst blijvende uit de door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgestelde winst- en verliesrekening staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders, nadat de directie de voorzieningen en reserves heeft kunnen vormen, welke benodigd zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap.
3. De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen indien aan het vereiste lid 1 is voldaan en mits na voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.
4. Op door de vennootschap verkregen aandelen in haar kapitaal en op aandelen waarvan de vennootschap certificaten houdt vindt geen uitkering ten behoeve van de vennootschap plaats.

Het resultaat over het boekjaar 2008 bedraagt € 818.680

De directie stelt voor om € 50,- per aandeel en zodoende € 185.000 aan dividend uit te keren en het restant van het resultaat toe te voegen aan de algemene reserve van de vennootschap. Het gehele resultaat over 2008 is in de balans opgenomen onder onverdeeld resultaat bij het eigen vermogen.

Colofon

Het jaarverslag 2008 is een uitgave van
Regionale Economische Ontwikkeling
Midden-Limburg BV

Tekstredactie

Regionale Economische Ontwikkeling
Midden-Limburg BV

Concept en vormgeving

Ad Eight creatieve communicatie
Roermond

Drukkerij

Ars Grafische Producties & Communicatie BV
Roermond