

Jaarrekening 2024 Pivot Park Holding B.V.

Pivot Park Holding B.V. (Oss)

Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2024
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2024
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja
Datum van vaststelling van de jaarrekening	8 mei 2025

Inhoudsopgave

Jaarverslag

Informatie over de rapportage en de rechtspersoon

Informatie over de rechtspersoon

Informatie over de rapportage

Bestuursverslag

Bestuursverslag

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Geconsolideerde kasstroomoverzicht

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemene toelichting

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Grondslagen

Balans

Winst-en-verliesrekening

Kasstroomoverzicht

Overige toelichtingen

Enkelvoudige jaarrekening

Balans

Winst-en-verliesrekening

Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Grondslagen

Balans

Winst-en-verliesrekening

Ondertekening van de jaarrekening

Overige gegevens

Jaarverslag

Informatie over de rapportage en de rechtspersoon

Informatie over de rechtspersoon

Naam van de rechtspersoon	Pivot Park Holding B.V.
Rechtsvorm van de rechtspersoon	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Zetel van de rechtspersoon	Oss
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel	54563151
Handelsnamen	Pivot Park Holding B.V.
Classificatie van de rechtspersoon op basis van de wettelijke groottecriteria	Middelgroot
SBI-code	Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte)
Locatieomschrijving NL	Oss
Straatnaam NL	Kloosterstraat
Huisnummer NL	9
Postcode NL	5349AB
Vestigingsplaats NL	Oss
Landnaam, ISO	Nederland

Informatie over de rapportage

Bedragen in (Euro)

Titel van het document	Jaarrekening 2024 Pivot Park Holding B.V.
Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2024
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2024
Startdatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2023
Einddatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2023
Rapportageperiode afwijkend van een jaar (J/N)	Nee
Jaarrekening bevat financiële informatie van een individuele rechtspersoon dan wel een groep van maatschappijen	Geconsolideerd
Rapporteringsvaluta van het document	Euro
Toegepaste mate van afronding	1
Type winst-en-verliesrekening	Categoriaal
Type kasstroomoverzicht	Indirect
Datum van opmaak van de jaarrekening	25 april 2025
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja
Datum van vaststelling van de jaarrekening	8 mei 2025
Heraanlevering van het document op basis van inhoudelijk en onoverkomelijke onjuistheden (J/N)	Nee
Heraanlevering van het document op basis van technische en/of procesmatige onjuistheden (J/N)	Nee
E-mailadres	john.vanderlaandevries@pivotpark.com
Publicatie WNT in de geconsolideerde en/of enkelvoudige jaarrekening danwel jaarrekening van een van de andere rechtspersonen binnen de groep	Geconsolideerd

Verwijzing verantwoorde WNT gegevens naar topfunctionaris en gelieerde rechtsperso(o)n(en)

B.C. Drees

Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de instelling

233.000

Bestuursverslag

Bestuursverslag

Algemene informatie

Het jaar 2024 was een jaar waarin ons belangrijkste bouwproject Grizzly werd opgeleverd en het onder de naam Marie Curie in gebruik werd genomen. Een jaar waarin veel huurders zijn gefaciliteerd bij een verhuizing naar grotere, betere huisvesting waarbij ons team veel werk heeft verzet. Deze verhuizing in 20 delen was intern het schuifplaatje genoemd omdat er een zorgvuldige planning aan vooraf is gegaan om alle bewegingen zo efficiënt mogelijk met zo min mogelijk huurinkomstenverlies en zo veel mogelijk huurdersgemak mogelijk te maken. De interne inschatting was niet optimistisch genoeg en dus waren huurders nóg eerder verhuisd dan dat PP had gedacht. Dit heeft tot iets hogere leegstand geleid gedurende 2024. Daarmee heeft Pivot Park weer laboratoria en bijbehorende kantoren in voorraad voor verdere groei. Er kan weer acquisitie worden gepleegd om kleine en grotere bedrijven op te nemen die passen binnen de positionering van Pivot park.

Er werd besloten om voor een deel van het gebouw RE de sloop uit te stellen totdat het volgende bouwproject wordt opgeleverd. Dit deel is inmiddels omgebouwd tot de Incubator van zon 1.000 m2 waar de startup een keuze heeft tussen een laboratorium bench of een eigen lab dat kan worden gehuurd. Ter completering is boven het restaurant een business hub gevestigd met bedrijven die zakelijke dienstverlening aanbieden in dienst van geneesmiddelontwikkeling. Samen met het Open Acces Lab beslaan de drie componenten zon 1.700 m2 BVO. Ook heeft het restaurant een bescheiden make-over gekregen, er zijn meer zitplekken gerealiseerd en het is er aangenamer vertoeven.

Op vlak van duurzaamheid zijn weer goede stappen gezet waar Pivot Park, ondanks de toevoeging van 10.000 m2 ruimte, zijn CO2 voetprint heeft zien dalen en op veel fronten vooruitgang heeft geboekt.

Aan de parkzijde, in financieel opzicht, steeg de huurinkomsten met 17,5%, de utiliteitsinkomsten daalde met 28,9% alsook de utiliteitskosten t.o.v. 2023 en stegen de EBITDA en EBT aanzienlijk in positieve richting.

Bij Pivot Park Screening Centre is het besluit genomen om de activiteiten niet door te zetten gezien de negatieve marktomstandigheden en de veranderende behoeften in de vroege drug-discovery. De kosten gerelateerd aan het ontslag van het personeel zijn verwerkt in de resultaten van 2024.

Dit Bestuursverslag (conform art.2:391 BW) vormt samen met de jaarrekening de vereiste verslaglegging conform Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van de doelstelling

De aandeelhouders zijn in 2019 gezamenlijk met de Holding een Aandeelhoudersovereenkomst aangegaan met daarin de volgende doelen tot eind 2026:

Farmaceutische innovatie

Het streven naar een bijdrage aan de gezondheidszorg wereldwijd, voornamelijk door de ontwikkeling van een campus voor onderzoek naar en ontwikkeling van medicijnen;

Het leveren van een bijdrage aan de regionale en nationale kenniseconomie, in het bijzonder aan de Topsector Life Sciences & Health (LSH) en de Topsector Chemie.

Op Pivot Park zijn inmiddels meer dan 60 bedrijven gevestigd.

Een groot deel van deze bedrijven is bezig met innovatieve farmaceutische ontwikkeling van nieuwe geneesmiddelen. Hopelijk zullen een aantal van deze initiatieven succesvol zijn en daarmee de gezondheidszorg verbeteren.

Pivot Park is permanent op zoek naar nieuwe startups die weer een ander aangrijpingspunt kiezen en daarmee weer net een ander startpunt voor een nieuw geneesmiddel. Er wordt goed in de gaten gehouden wat daarbij in de mode is. Uit figuur 3 blijkt dat er aan elk immunologietarget gemiddeld 10-15 partijen werken terwijl, om profitabel een dergelijke investering naar de markt te brengen, de eerste of tweede moet worden. Dat betekent dat dit een tough uitdagende wereld is. Pivot Park heeft veel bedrijven/startups die immunologische initiatieven ontplooid.

Daarnaast is er ook een heel scala van maar liefst 20 bedrijven die als CRO, CDO of CMO werken. Dit betekent dat deze onderneming een specialisme hebben dat met kennis of kunde kan bijdragen aan de ontwikkeling of productie van een ander bedrijf.

Als derde categorie is er een groep ondernemingen die in 2024 geconcentreerd werden in de Business HUB. Deze groep omvat o.a. accountants, merkenrechtsspecialisten, patentgemachtigden, project managers, funding experts en vele anderen.

Werkgelegenheid

Het behoud en de groei van hoogwaardige werkgelegenheid in Noord-Brabant en in de Gemeente Oss in het bijzonder is een vanzelfsprekende opdracht. Naast de inmiddels 1553 mensen die een pas hebben om frequent op Pivot Park aanwezig te kunnen zijn heeft Pivot Park ook de opdracht om bij voorkeur uitgaven in Brabant te laten vallen. Dit lukt voor 47.1% van het budget.

Winstgevende exploitatie

Pivot Park heeft geconsolideerd een positieve EBITDA EUR 0,350 mln. en een EBT 2.121 mln. Op pagina 16 tabel II worden de financiën geconsolideerd weergegeven.

Regionale bevordering van het Ecosysteem

Er zijn diverse stakeholders waar nauw mee wordt samengewerkt en/of waar Pivot Park een (pro)actieve bijdrage aan levert. Daarmee verankert Pivot Park zichzelf als belangrijke stakeholder steeds verder binnen de sector.

Deels heeft dat een lokale of regionale impact, deels een landelijke ;

PharmaNL (met betrokken partijen VWS, ZonMW, Fast, Groeifonds, MinEZ)

De 4DMap met de Gap-analyse (die nationaal steeds meer wordt ingevuld)

PharmaDelta (regionaal cluster)

Holland Bio, VNO-NCW, VIG (belangenbehartigers)

Talentencampus, Lerende stad Oss

Samenwerking tussen alle nationale LS&H groeifondsen (OA, BB, PharmaNL, NextGen, HealthRI)

De Startup-scene (Venture Challenge, Techleap, The Gate)

BOM en diverse andere fondsen (BSF en Braventure)

IADP, Nationale Campussenoverleg, TG innovatieve werklocaties en startup omgevingen

NFIA, MinEZ, Health Holland, Topsector

Briskr, Life Cooperativ, LBSP en andere boosterorganisaties

DMD Figon, I4H, Bio Europe, Bio USA en Bio Japan en de overige congressen voor de eigen sector

Beschrijving van de kernactiviteiten

Pivot Park (PP) is de hotspot voor bedrijven en kennisinstellingen in de biofarmaceutische industrie. Het is een sciencepark dat er alles aan doet om ervoor te zorgen dat de ondernemers op Pivot Park alle kansen krijgen om hun groei te versnellen.

Er worden als basis laboratoria en bijbehorende kantoren verhuurd. Een aantal bedrijven hebben ook productiefaciliteiten waar (half-)fabricaten onder GMP-regime worden gemaakt die (deels) worden gebruikt voor het uitvoeren van klinische studies ten behoeve van het goedkeuringsdossier voor FDA of EMA. Ook het aantal CROs en CDMO bedrijven zijn goed vertegenwoordigd op PP. Deze bedrijven ondersteunen farma-bedrijven (groot én klein) met kennis en kunde om het te ontwikkelen product zo snel en goed mogelijk naar de markt te brengen. Tot slot is er dan nog een groep consultants met farma specifieke kennis die ook gevestigd zijn op PP. Een deel van hen is mede werkzaam bij bedrijven die buiten Pivot Park in de omgeving zijn gevestigd. Vastgoed is echter voor Pivot Park een middel en geen doel op zich.

Met de Sustainable Development Goals van de VN als leidraad faciliteert PP bedrijven die gespecialiseerd zijn in innovatieve geneesmiddelenontwikkeling op het gebied van immunologie en productietechnologie.

Daarnaast bevorderen we hun ondernemerschap op velerlei gebied en wordt ook op het vlak van community building en de beschikbaarheid van talent zeer divers tegemoetgekomen aan de behoeften van onze huurders.

PP investeert in een uitmuntende biofarmaceutische infrastructuur en creëert zo de perfecte condities om start-ups en scale-ups te laten groeien. PP maakt bovendien in Nederland integraal deel uit te maken van Europas best verbonden lifesciences- en health ecosysteem. Tel daarbij op de geschiedenis van de farmaceutische industrie in Oss (inmiddels 102 jaar) en de rijkdom aan lokaal én regionaal beschikbare kennis, van R&D tot productie en er staat in Oss een ecosysteem met naar schatting zon 5000 mensen. Een ecosysteem dat zeer wordt gewaardeerd en steeds verder uitdijt.

Het is de snelst groeiende groeicampus van Nederland (aldus BCI Global dec 2024) PP heeft veel in huis wat nodig is om zich als Europas toonaangevende biofarmaceutische campus te ontwikkelen; als een dynamische, op farma gebaseerde kennisgemeenschap, die samen de wereldwijde gezondheid wil verbeteren.

Het Pivot Park Screening Centre in liquidatie (PPSC) is één van de BVs binnen de holding en is één van de 60 aanbieders van dienstverlening op Pivot Park. Als CRO is de onderneming een expert in het ontwikkelen van assays waarmee zeer grote aantallen stoffen kunnen worden gescreend op werkzaamheid voor een specifieke target.

Deze BV echter is verantwoordelijk voor achterblijvende omzet, heeft hoge vaste lasten en heeft al enige tijd last van een ontbrekende vraag bij een markt waar funding van ondernemingen uiterst moeizaam gaat. De aandeelhouders hebben kennisgenomen van het besluit en stemmen stemmen ermee in om PPSC te liquideren. Hiervoor is een uitgebreid actieplan geschreven dat wordt uitgevoerd.

Beschrijving van de juridische structuur

Pivot Park heeft twee aandeelhouders: de Provincie Noord-Brabant (PNB) en de Gemeente Oss.

Zij houden 70,73% respectievelijk 29,27% van de aandelen. De RvB bestaat uit één persoon (CEO) en de RvC uit vier personen. Onder de holding vallen vijf B.V. s:

Pivot Park Vastgoed B.V.

Pivot Park Exploitatie B.V.

Pivot Park Apparaten B.V.

Pivot Park Screening Centre B.V. in liquidatie

Pivot Park Samenwerkingen B.V.

Beschrijving van de interne organisatiestructuur en personele bezetting

Eind 2024 had Pivot Park 24 mensen in dienst met 21,9 fte en PPSC 14 mensen met 11,3 fte.

De gemiddelde personeelsformatie van Pivot Park (PP) en Pivot Park Screening Centre B.V in liquidatie. (PPSC) samen is gedaald van 37,3 fte in 2023 naar 36,9 fte in 2024.

De daling vond plaats aan de zijde van PPSC doordat in 2023 het besluit is genomen om per 2024 afscheid te nemen van enkele PPSC medewerkers a.g.v. slechte marktontwikkelingen. In het 4e kwartaal van 2024 is een tweede reorganisatie aangekondigd waarbij afscheid is genomen van de voltallige formatie bij PPSC. Bij PPSC was de formatie in januari 2024 21,2 fte (24 medewerkers) en eind december 2024 waren het er nog 11,3 fte (13 medewerkers).

In de loop van het eerste halfjaar in 2025 wordt afscheid genomen van de resterende 11,3 fte personeelsleden.

Begin januari 2024 was de formatie bij PP 16,55 fte (19 medewerkers) en eind december is het aantal fte gegroeid naar 21,9 fte (24 medewerkers). Dit is het gevolg van invullen van diverse openstaande vacatures. Aan de zijde van Pivot Park was er een instroom van 11 medewerkers en een uitstroom van 6 medewerkers. Eén medewerker is na een ziekbed van 10 weken helaas ons ontvallen en overleden. Eén medewerker is met pensioen gegaan. Twee medewerkers hebben een positie elders aanvaard, bij één medewerkers heeft Pivot Park het dienstverband beëindigd en één medewerker liep het contract rechtswege van af.

De cijfers voor instroom en uitstroom zijn exclusief medewerkers die als werkstudent of stagiaire werkzaam waren.

De onderneming heeft een Holding met daaronder vijf Bvs.

PP zet zich actief in om zich te profileren als een dynamische en inspirerende werkgever, zowel nu als in de toekomst. Het is voor PP van groot belang een goede werkgever te zijn die zorgt voor een gezonde en veilige werkomgeving voor alle medewerkers. PP gelooft dat het essentieel is dat medewerkers eigen verantwoordelijkheid dragen voor hun werkzaamheden en tegelijkertijd de ruimte krijgen om te groeien binnen een ondersteunende omgeving.

Daarnaast vindt PP het van groot belang dat medewerkers zich veilig en vertrouwd voelen om hun mening te uiten, zowel binnen als buiten de organisatie. Om de drempel voor medewerkers te verlagen, heeft PP een gecertificeerde vertrouwenspersoon aangesteld, zodat iedereen zich gehoord voelt en zich vrij kan uiten in een vertrouwelijke setting.

PP zet in op de duurzame inzetbaarheid van haar medewerkers. Dit doet PP door de gezondheid en vitaliteit van haar medewerkers te stimuleren, zoals het aanbieden van een Preventief Medisch Onderzoek (PMO), een fietsplan, stoppen met roken, gratis fruit op de werkplek en door een tegemoetkoming in de kosten van de sportschool aan te bieden. Het eerst volgende PMO wordt in het eerste helft van 2025 aangeboden. Dit PMO biedt PP om de twee jaren aan.

Het verzuim (exclusief zwangerschaps-/bevallingsverlof) ultimo 2024 was voor PP 3,3% en voor PPSC 26,5%. Het hoge verzuimpercentage bij PPSC werd deels veroorzaakt door drie langdurige zieken. Daarnaast heeft een reorganisatie bij enkele medewerkers invloed gehad op hun verzuim, wat resulteerde in verhoogde uitval. Het lage verzuim bij PP is opmerkelijk aangezien de landelijke cijfers flink hoger zijn.

Dit kwam in het eerste kwartaal van dit jaar uit op 5,7 procent, wat betekent dat per duizend werkdagen er 57 verloren gingen door ziekte van personeel. In dezelfde periode vorig jaar kwam het verzuim nog uit op 6,3 procent (aldus de Volkskrant van 22 feb 2025).

Jaarlijks wordt tijdens de beoordelingsgesprekken met de medewerkers stil gestaan bij de opleidings- en trainingsbehoeften. Door opleidingen te faciliteren, geeft PP haar medewerkers de kans om zich verder te ontwikkelen en om te werken aan persoonlijke groei.

In 2024 hebben alle medewerkers een training gehad genaamd BeveiligMij. Dit is een Awareness e-learning waar bewustwording en gedragsverandering op het vlak van IT veiligheid centraal staat. In deze e-learning worden de medewerkers van PP gestimuleerd zelf hun gedrag aan te passen.

Dit in kader van het streven om fraude te herkennen en cyber security onder de aandacht te brengen.

De PVT is het overlegorgaan van Pivot Park Holding BV. De PVT heeft tevens voor de directie een signaal- en klankbordfunctie. De PVT overlegt met de directie over het welzijn van de werknemers en de organisatie. In het bijzonder bespreekt de PVT de belangen van de bij de Pivot Park werkzame personen, voor zover die betrekking hebben op alle of een groep werknemers. De PVT heeft met betrekking tot een aantal (in Artikel 35c van de Wet op de Ondernemingsraden geregelde) onderwerpen instemmingsrecht, adviesrecht en recht op informatie.

Beschrijving van de belangrijke elementen van het gevoerde beleid

Vanuit de missie om een toonaangevende biofarmaceutische campus te zijn via de vijf geïdentificeerde drijfveren (op basis van het rapport van Rene Buck (2018)) versterkt PP een goed ecosysteem dat zijn meerwaarde inmiddels heeft verdiend. Dit gezien het feit dat er elk jaar weer startups bewust kiezen voor vestiging op Pivot Park.

Door nieuwe geneesmiddelen met betere eigenschappen te ontwikkelen, een betere balans tussen effectiviteit en veiligheid of geneesmiddelen voor nieuwe indicaties naar de markt te brengen.

Hiermee wil Pivot Park de wereldwijde gezondheidszorg verbeteren. Pivot Park wil daarin uiteindelijk toonaangevend zijn als campus.

Om haar doel te bereiken is het belangrijk om te focussen op innovatieve R&D en wel met een duidelijke focus op dat waar het ecosysteem goed in is: het naar de markt brengen van geneesmiddelen. Daarmee ligt de focus niet op Medtech of andere complexe producten voor het menselijk lichaam.

Hoewel dit aantrekkelijke en vernuftige technologie is zijn de eisen om voor goedkeuring naar marktintroductie zeer afwijkend en niet vergelijkbaar met die voor geneesmiddelen, waardoor wij er niet voor kiezen deze expertise in Oss aan te trekken.

Naast innovatieve R&D is er meer nodig; de randvoorwaarden moeten kloppen:

Ideale fysieke omstandigheden realiseren voor bedrijven van groot tot klein; flexibiliteit voor huisvesting van huurders; mogelijkheden om fit out te financieren; toegang tot funding en toegang tot exposure en inhoudelijke feedback o.a.

Ideale omstandigheden voor ondernemende onderzoekers en medewerkers die voor hen werken. Toegang tot talent en aanbod voor een carrière in farma (i.p.v. kiezen voor één baan bij één bedrijf).

Het klaarstomen van talent om in deze sector met energie en kennis van zaken te willen werken.

Voldoen aan de ESG doelen als campus; alleen dan kom je in aanmerking voor gunstige leningen en alleen dan zijn grote farma-bedrijven bereid hun starter op de campus te laten blijven.

Daarnaast is stakeholdermanagement een uiterst belangrijk thema; Pivot Park moet ervoor zorgen dat de belangrijkste stakeholders Pivot Park gaan helpen in het bereiken van de (vaak gezamenlijke) doelen. De kracht van het ecosysteem dat al sinds 1923 bestaat wordt daarmee steeds groter.

Naast de doelstellingen op eigen Pivot Park terrein, neemt PP steeds meer een sturende rol in om ook bedrijven, scholen en instellingen buiten de grenzen van het eigen park binnen het ecosysteem te verbinden door als spin in het web te fungeren, een voortrekkersrol te pakken, of voor subsidie of voorfinanciering te zorgen van een gezamenlijk project.

Daarmee wordt de Pharma Delta regio eerder een innovatiedistrict waarin Pivot Park een centrale aanjagende rol speelt los van haar verantwoordelijkheid als beheerder van een klassieke campus.

Men dient zich wel te realiseren dat in deze regio geen grote eigen Nederlandse vestigingen zijn gelegen. Het zijn allen subsidiarities van grote, buitenlandse meestal beursgenoteerde Amerikaanse bedrijven die o.b.v. shareholder value vaak andere belangen laten prevaleren dan groei van onze Brabantse regio!

Financiële informatie

Het geconsolideerde EBITDA resultaat van Pivot Park over 2024 is € 350K positief, met een positieve EBT van € 2.121K en een positieve EAT van € 2.212K.

De positieve sprong van EBITDA naar EBT wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de waarde mutatie reële waarde van het vastgoed ad. +€ 4.497K en na aftrek van de rente van de nieuwbouw (Dorothy Hodgkin en Marie Curie gebouwen) en de afschrijvingskosten van de nieuwe en bestaande investeringen.

De inkomsten dalen van € 19.080K in 2023 naar € 15.848K in 2024. Dit is een daling van 16,9% en is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de lagere utiliteitsinkomsten bij eveneens dalende utiliteitskosten, tegenvallende screeningopdrachten a.g.v. slechte markt en subsidies a.g.v. wegvallen van Esculab in 2024. De tegenvallende resultaten van PPSC hebben ertoe geleid om de bedrijfsactiviteiten van PPSC te stoppen via een bedrijfsbeëindiging van PPSC. Hiervoor is in 2024 een reorganisatievoorziening opgenomen ter hoogte van EUR 0,5M t.b.v. personeel en advieskosten.

De huurinkomsten stijgen met 17,5% van € 7.004K in 2023 naar € 8.227K in 2024 a.g.v. de oplevering van het Marie Curie gebouw.

De bedrijfskosten dalen met 15,4% van € 18.310K in 2023 naar € 15.497K in 2024. Een belangrijke daling, wat ook is waar te nemen bij de daling van de utiliteitsinkomsten, zijn de utiliteitskosten ad.

-€ 2.116K a.g.v. het wegebben van de energiecrisis uit 2021-2023. Daarnaast vallen de onderhoudskosten lager uit dan in 2023, met -€ 425K. Echter is dit het gevolg van o.a. projecten die doorlopen van 2024 naar 2025.

Analyse van de behaalde resultaten

Quick ratio

De quick ratio laat zien dat Pivot Park haar kortlopende schulden kan voldoen met haar vlottende activa zoals banktegoeden, openstaande debiteuren en overige vorderingen en overlopende activa. De voorraden worden niet meegenomen in de berekening van de quick ratio. De daling van de quick ratio t.o.v. boekjaar 2023 is het gevolg van de vordering op Esculab ad. -€ 1.379K die is verrekend in het boekjaar 2024. Daarnaast dalen de liquid middelen t.o.v. 2023 met -€ 745K.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, waarbij naar de verhouding wordt gekeken tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, laat zien dat Pivot Park het in 2024 veel beter doet dan in 2023 (met 1.7 % gestegen van 16.7% naar 18,4%). Deze verbetering van de solvabiliteit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de eigen vermogen positie van Pivot Park is versterkt doordat de herwaarderingsreserve is gestegen a.g.v. de taxatie van de campus. Met name het gebouw Marie Curie draagt hier in positieve zin aan bij. Het totale eigen vermogen is van € 14.477K naar € 17.223K gestegen. Verder moet worden opgemerkt dat het negatieve bedrijfsresultaat van PPSC een drukkend effect heeft op de kengetallen.

Rentabiliteit totaal vermogen

De rentabiliteit op het totaal vermogen is gestegen van -2,2% in 2023 naar 4,4% in 2024. Dit is een stijging van 6,6%. Het rendement op het geïnvesteerd vermogen bedraagt 4,44%. Zoals bij de solvabiliteit is toegelicht is de waardering van het vastgoed hiervoor verantwoordelijk.

Rentabiliteit vreemd vermogen

De rentabiliteit op het vreemd vermogen is nagenoeg gelijk gebleven t.o.v. 2023. De rentabiliteit over 2024 bedraagt 2,5%. In de toelichting van de jaarrekening 2024 onder langlopende leningen worden de looptijden en rentepercentage weergegeven van de uitstaande leningen. De rentepercentages lopen uiteen van 0% tot 8,11% voor achtergestelde leningen.

Rentabiliteit eigen vermogen

De rentabiliteit op het eigen vermogen geeft de verhouding weer tussen de winst en het geïnvesteerde eigen vermogen. De meest recente taxatie van de campus laat een positieve trend zien als gevolg van de investeringen die Pivot Park afgelopen jaar heeft gedaan. Vooral de positieve ontwikkeling van de waarde toevoeging door gebouw Marie Curie draagt bij aan de positieve rentabiliteit op het eigen vermogen van 13,3%. Dit was in 2023 nog -19,4% a.g.v. het gebouw Dorothy Hodgekin (Panther) die lager werd gewaardeerd als gevolg van de gestegen overdrachtsbelasting 8,4% naar 10,4% en de gewijzigde discontovoet.

Rentabiliteit omzet

Dit betreft de verhouding tussen de nettowinst en de gerealiseerde omzet. Ten opzichte van 2023 is de rentabiliteit op de omzet gestegen van -16,3%

Dit betreft de verhouding tussen de nettowinst en de gerealiseerde omzet. Ten opzichte van 2023 is de rentabiliteit op de omzet gestegen van -10,5% naar 13,4% als gevolg van de herwaardering van het vastgoed.

Rentabiliteit exclusief herwaardering vastgoed

De herwaardering van het vastgoed heeft invloed op de rentabiliteit. Indien de positieve waardeestijging van het vastgoed, met name het gevolg van positieve herwaarderingsreserve van gebouw Marie Curie, niet wordt meegenomen in het kengetal rentabiliteit, dan daalt het percentage t.o.v. 2023 van -6,6% naar -11% in 2024.

Voor verdere detaillering van de cijfers wordt verwezen naar de jaarrekening van Pivot Park.

Taxatie Pivot Park

Jaarlijks wordt de waarde van het vastgoed bepaald per 31 december. De interne policy van Pivot Park is om eens in de 3 tot 5 jaar, mede afhankelijk van de mutaties in de vastgoedportefeuille, het vastgoed door een externe deskundige te laten taxeren.

Eind 2023 heeft er geen externe taxatie plaatsgevonden voor de nieuwbouw Marie Curie, wel voor nieuwbouw Hodgkin, omdat deze nog niet gereed was. Begin 2024 is het gebouw Marie Curie opgeleverd waardoor de huurders van Marie Curie gefaseerd zijn ingetrokken. Het gebouw is niet volledig, qua fit-out, afgebouwd maar dat weerhoudt niet om een taxatie te laten uitvoeren per 31 december 2024. Na een zorgvuldig offertetraject heeft EY Strategy and Transactions (EY) de opdracht gekregen en uitgevoerd. Het doel van de waardering is het vaststellen van de integrale marktwaarde voor jaarverslag doeleinden. Zoals met EY overeengekomen, werd er een volledige taxatie uitgevoerd. Een volledige taxatie is een taxatie op basis van alle mogelijke waarde bepalende factoren en de marktomstandigheden, op waardepeildatum, conform de geldende taxatierichtlijnen van de RICS en de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt. De waardepeildatum is 31 december 2024.

De complexwaarde stijgt van € 75,9 mln. eind 2023 naar € 84,4 mln. eind 2024. Dit is een waardeestijging van € 8,5 mln. en is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- De waardeestijging a.g.v. de reeds gedane investeringen in nieuwbouw Marie Curie voor oplevering in 2024 ad. € 3,4 mln. en de positieve reële waardeverandering van het gebouw Marie Curie op basis van de externe waardering van EY, hetgeen mede is ingegeven door de succesvolle verhuur van het gebouw in 2024 en daarmee de aantrekkelijkheid van het gebouw als investering.
- De waarde mutatie van Marie Curie t.o.v. 2023 bedraagt + € 7,9 mln.
- Gebouw Hodgkin daalt van € 12,7 mln. naar € 12,35 mln. Dit is een daling van - € 0,35 mln. en is voornamelijk toe te schrijven aan het huidige contract van Pharming dat jaar korter loopt.
- Het bestaande vastgoed (exclusief Hodgkin en Marie Curie) stijgt van € 28 mln. naar € 28,9 mln. Dit resulteert in een opverhoging van + € 0,9 mln. De positieve waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed van EUR 28,0 miljoen naar EUR 28,9 miljoen kan worden verklaard door investeringen in het boekjaar, als ook het contante waarde effect van de toekomstige kasstromen waaronder de waarde van de ontwikkelgronden, de verwachte toekomstige onderhouds- en renovatiekosten en de verwachte herontwikkeling van een aantal gebouwen.

De totale waardeestijging resulteert in een positief resultaat effect van + € 4,5 mln. Earnings Before Income Taxes (EBT).

Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden met betrekking tot interne en externe wet-en regelgeving

Pivot park heeft verschillende aspecten die vallen onder externe compliancy wet en regelgeving:

Omgevingsvergunning/ Milieuvergunning m.b.t. ontplooiën activiteiten

Pivot Park is een campus met bedrijven en kennisinstellingen die betrokken zijn bij innovatief life science (R&D) en heeft daar een vergunning voor.

Het op kleine schaal (pilots) vervaardigen van farmaceutische producten door chemische of biologische omzetting is toegestaan, mits deze producten dienen voor R&D gebruik en geen commerciële doeleinden hebben. Het is de vraag of de nieuwe single tenant gebouwen hieronder passen.

Indien er wel sprake is van productie op industriële schaal dan komt Pivot Park onder de RIE te vallen (IPPC installatie).

Is voor PP 3.1 sprake van productie van farmaceutische grondstoffen dan valt de activiteit onder SBI code 2110 (milieucategorie 4.2) en ontstaat strijdigheid met het bestemmingsplan (alleen ten noordoosten van de Kloosterstraat zijn activiteiten in milieucategorie 4.2 wel toegestaan, Terrein P2).

Pivot Park en de huurders dienen binnen de vereisten van de betreffende milieuvergunning te opereren.

Risico bij niet handhaven kan in het uiterste geval betekenen dat huurder zijn vergunning overschrijdende activiteiten moet staken.

Mitigatie:

- o In overleg met huurders en overheid wordt dit gecontroleerd en daar waar nodig specifiek op een huurder afgestemd.
- o Bij het aangaan van nieuwe contracten worden aspirant huurders ingelicht over wat wel en niet mogelijk is, daar waar nodig een omgevingsvergunning aanvraag gedaan.
- o Jaarlijks worden controles uitgevoerd op naleving.

Verskillende thema's zijn hierbij van belang: bodem, (afval)water, afvalstoffen en gevaarlijke stoffen (BRZO drempelwaarden), lucht/geur emissies (bv stikstof), geluid, verkeer/vervoer transportbewegingen, energie (gasloos), GGO en Biologische Agentia, maximale gebouwhoogte.

Voorbeeld geluidproductie

Op gebied van geluidsproductie van de installaties dient Pivot Park binnen het vergunde geluidsplaatje (toegelaten geluidproductie met de Pivot Park geluidsbronnen) te blijven. Bij het plannen van verbouwing, sloop (wegnemen van geluidsbronnen) en nieuwbouw (nieuw geluidbronnen) wordt dit nauwlettend in de gaten gehouden. Impact bij nieuwbouw kan bijvoorbeeld zijn dat installaties binnen gebouwd moeten worden.

AVG

Pivot Park dient zich te houden aan de geldende AVG-regelgeving. Middels duidelijk afspraken in contracten met dienstverleners en een AVG-functionaris

NIS-2

In de toekomst (2026) zal Pivot Park haar Internet Security gaan afstemmen op NIS-2 regelgeving. In 2025 wordt met de opzet daarvan aangevangen. Impact op niet naleven van NIS-2 regelgeving kan impact hebben op omzet, middels boetes bij het constateren van gerelateerde incidenten

Duurzaamheid en rapportage

Pivot Park zal starten met CSRD-rapportages. Te starten met eerste rapportage over het jaar 2026.

Beschrijving van de operationele risico's en onzekerheden met betrekking tot corruptie

Zie 'Beschrijving van de operationele risico's en onzekerheden met betrekking tot fraudegevoeligheid'

Beschrijving van de operationele risico's en onzekerheden met betrekking tot fraudegevoeligheid

Binnen Pivot Park zijn we ons zeer bewust van de risico's op fraude en corruptie, die schade kunnen veroorzaken aan zowel de integriteit van de organisatie als aan het vertrouwen van onze stakeholders. Binnen Pivot Park is een proactief beleid ontwikkeld om deze risico's te identificeren, te mitigeren en te voorkomen.

De belangrijkste risico's die we momenteel onderkennen, zijn onder andere:

1. Onregelmatigheden in financiële processen: ondanks de aanwezigheid van interne controles kan fraude zich voordoen, vooral bij de verwerking van grote financiële transacties of bij contractbeheer. Er zijn strikte procedures en goedgekeurde autorisaties ingesteld om ongeoorloofde handelingen te voorkomen. Er wordt gewerkt volgens mandaten en het 4-ogenprincipe wordt binnen onze softwarepakketten afgedwongen bij het invoeren/muteren van een bankrekening van een crediteur en bij autoriseren van betalingen.

2. Conflicten van interesse: er is altijd een risico dat medewerkers of bestuurders persoonlijke belangen hebben die hun objectiviteit kunnen beïnvloeden bij besluitvorming. Om dit risico te minimaliseren, wordt verwacht dat alle medewerkers en bestuurders jaarlijks hun belangen bijhouden en deze kenbaar maken. Medewerkers dienen hun nevenactiviteiten te melden aan hun leidinggevende.

3. Nepfacturen en omkoping: bij contractverwerkingen en uitbestedingen kunnen er pogingen zijn om onterecht voordelen te behalen door middel van omkoping of het indienen van valse facturen. We hebben een inkoopbeleid dat gevolgd dient te worden en ook hier geldt een 4-ogenprincipe voor de controle van zowel overeenkomsten als facturen.

4. Gebrek aan transparantie in besluitvorming: fraude en corruptie floreren vaak in een omgeving waar besluitvorming niet transparant of goed gedocumenteerd is. Daarom worden van alle bijeenkomsten waar besluitvorming aan de orde is notulen gemaakt en deze worden digitaal bewaard op een afgeschermd locatie. Op deze manier wordt volledige documentatie en transparantie van alle belangrijke beslissingen geborgd.

Het MT en bestuur houden toezicht op de uitvoering van dit beleid en zorgen ervoor dat alle medewerkers zich bewust zijn van de ethische normen en de wettelijke verplichtingen die zij moeten naleven. We bevorderen een cultuur van integriteit en transparantie door middel van training en evaluatie van de risico's op fraude en corruptie.

Bij mogelijke aanwijzingen van fraude of corruptie wordt er onmiddellijk een grondig onderzoek ingesteld, en wordt er desgewenst contact opgenomen met de relevante autoriteiten om passende maatregelen te nemen. Ook kent Pivot Park een vertrouwenspersoon.

Beschrijving van de maatregelen die de rechtspersoon heeft genomen ('soft controls') ter beïnvloeding van de cultuur, het gedrag en de motivatie van zijn werknemers

Met een team van 25 mensen en een zeer gevarieerde samenstelling en een regelmatige in- en uitstroom van mensen is het gedrag van het team en/of de cultuur van de organisatie niet in steen gebeiteld. Daarom werd aan het begin van 2024 een campagne gevoerd om de vastgestelde kernwaarden onder de aandacht te brengen zodat ze tot de verbeelding gingen spreken en het begrippen waarop men kan terugvallen in het geval van een situatie waarvoor regels ontbreken.

1. Ondernemend;
2. Klantgericht;
3. Verbindend;
4. Kwaliteit

Om de veiligheid binnen het team te waarborgen is reeds enige jaren een vertrouwenspersoon aangesteld. Deze brengt jaarlijks verslag uit.

Om de beoordelingscyclus in goede banen te leiden, is in 2024 Heartpace geïmplementeerd. Dit is een softwarepakket dat een digitale dialoog faciliteert waarin alle gesprekken tussen leidinggevende en medewerker worden vastgelegd. Vanuit de aandacht voor hoge werkdruk is nadrukkelijk ook gevraagd om aandacht te hebben voor de geestelijke gesteldheid van de medewerker. Tussentijdse projectevaluaties, belangrijke bilaterale gesprekken en het Persoonlijke Ontwikkel Plan worden vastgelegd.

In 2024 is opnieuw aandacht gegeven aan de onboarding door de procedure volledig up te daten. Denk hierbij aan richtlijnen voor leidinggevend en een onboardingsdocument voor nieuwe medewerkers. En er vindt er een exitgesprek plaats wanneer een persoon de organisatie verlaat.

Indien de persoon daartoe bereid is wordt deze terugkoppeling gedeeld met leidinggevende of collegas.

Gedragcodes

De organisatie kent afspraken over hoe om te gaan met de onderstaande aspecten. De afspraken daarover zijn vastgelegd in de algemene arbeidsvoorwaarden. Deze regels worden jaarlijks tegen het licht gehouden op eventuele wettelijke wijzigingen etc.

Vertrouwelijk omgaan met gevoelige informatie.

Nevenfuncties en andere privé-activiteiten.

Geschenken, aanbiedingen en incidentele vergoedingen.

Uitnodigingen voor reizen, congressen, evenementen en diners.

De organisatie heeft een inkoopprocedure waarbij opvolging zoveel mogelijk wordt nagestreefd. Hierbij wordt gestreefd naar lokaal/regionaal inkopen en loopt het aantal offertes op bij een groter wordend bedrag. De factor duurzaamheid is ook een belangrijke factor voor het beoordelen van de offerte(s). De organisatie heeft (nog) geen heel strak monitoringsprotocol waardoor rapportage op dit vlak vooral vanuit de financiële verslaglegging moet blijken.

Beschrijving van de bereidheid van afdekking van risico's en onzekerheden

De jaarlijkse accountantscontrole is voor het bestuur het moment om jaarlijks ook stil te staan of het risico op fraude of corruptie wel voldoende is afgedicht. Het vier-ogen-principe (en soms 3 paar ogen) is daarbij de belangrijkste verdedigingslinie. De risico bereidheid in algemene zin is niet heel groot.

Het betalingsverkeer worden door diverse functies binnen financiën klaargezet in de systemen en voorafgaan aan deze goedkeuring wordt door de verantwoordelijke manager en inkoper akkoord gevraagd of betreffende factuur akkoord is voor betaling. Dit wordt gevolgd door een vooraf gevalideerde mandaatregister.

Ook de offertecalculaties die business development maakt wordt gecontroleerd door de afdeling finance. Bij het aangaan van een financiële verplichting wordt in het financieel systeem een flow afgedwongen die gekoppeld is aan een mandaatregister en functiescheiding. Hiermee is er voldoende controle om o.a. fraude tegen te gaan. De uitgaande betalingen worden door een financieel medewerker klaargezet om vervolgens geaccordeerd te worden door de CEO en CFO.

Beschrijving van de toekomstverwachtingen omtrent de algemeen maatschappelijk, milieu, sociaal en financieel-economische aspecten

Marktentwikkeling

Het jaar 2024 is gekarakteriseerd door een aantal belangrijke economische- en marktomstandigheden die zowel kansen als uitdagingen met zich meebrachten. De ontwikkelingen in rente, de zorgvuldigheid van investeerders en de focus van grote bedrijven op minder risicovolle projecten hebben direct invloed gehad op de activiteiten en vooruitzichten van onze onderneming en de bredere sector.

Renteontwikkeling en Investeringsklimaat

De rente daalde in het eerste halfjaar van 2024, maar deze daling zette niet door in de tweede helft van het jaar. De rentetarieven blijven enigszins hoog, wat resulteert in verhoogde kosten voor leningen. Dit heeft een directe invloed op de investeringskosten en zorgt ervoor dat de druk op bedrijven toeneemt. Vooral startups hebben te maken met terughoudendheid bij investeerders.

Sectoranalyse: CRO's en CDMO's

Contract Research Organizations (CRO's) en Contract Development and Manufacturing Organizations (CDMO's) ervaren een uitdagend jaar, met een daling in het aantal nieuwe projecten. Veel initiatieven blijven op de plank liggen, vooral als gevolg van de terughoudendheid van investeerders en de onzekerheid rondom de marktomstandigheden. De focus verschuift naar bestaande projecten die goede resultaten hebben behaald en nu behoefte hebben aan extra middelen voor de volgende fase.

Opleving van Groeifondsen en Uitvoeringsfase van LS&H

Een positieve ontwikkeling is dat de groeifondsen, zoals LS&H in Nederland, nu daadwerkelijk in de uitvoeringsfase zijn gekomen. Dit biedt hoop voor de vele projecten die al enige tijd wachtten op een succesvolle lancering. Dit markeert een belangrijke stap voorwaarts voor de plannen die tot nu toe niet van de grond kwamen. Daarnaast zijn er samenwerkingen met Pivot Park (PP) evenals ondernemingen die gevestigd zijn op het PP, die actief deelnemen aan deze plannen, wat de vooruitzichten voor de sector verder versterkt.

Trends in de Farma- en Biotechnologiesector

In de farmaceutische industrie blijft de trend zich voortzetten waarbij grote farma bedrijven steeds minder risico nemen in de vroege fasen van hun onderzoeks- en ontwikkelingsprojecten. Steeds vaker wordt onderzoek in de vroege fase uitbesteed, of besluiten bedrijven helemaal geen vroege onderzoeksprojecten meer zelf te doen. Startups worden gekocht op het moment dat voor de volgende fase effectiviteit en veiligheid lijkt te kunnen worden aangetoond (in kleinere groepen patiënten/vrijwilligers).

Wereldeconomisch Klimaat

Het wereldeconomische klimaat is in 2024 bijzonder zorgwekkend, wat mogelijk ook gevolgen heeft voor de economie in Nederland en specifiek voor het PP. De belangrijkste risico's die de markt beïnvloeden zijn:

Oorlogen in Oekraïne en Gaza: De aanhoudende conflicten zorgen voor onzekerheid in de wereld, met onvoorspelbare gevolgen voor geopolitieke stabiliteit en economische groei.

Recessie in Europa en hoge energieprijzen: De dreiging van een recessie in Europa blijft bestaan, wat het vertrouwen in investeringen beïnvloedt. Hoge energieprijzen blijven de operationele kosten voor veel bedrijven verhogen, inclusief de farmaceutische sector.

Netcongestie en stikstofproblemen: Milieu- en infrastructuurproblemen zoals netcongestie en stikstofvervuiling blijven spelen, wat de ontwikkeling van nieuwe projecten vertraagt.

Dreigend watertekort: In verschillende regio's is er sprake van een groeiend watertekort, wat de werking van industrieën kan beïnvloeden, vooral in water intensieve sectoren.

Politieke verharding en geopolitieke spanningen: De politieke situatie, zowel binnen Nederland als internationaal, verslechtert. De recente machtsverhoudingen met China, Rusland en de conflicten rondom het Witte Huis creëren een complex geopolitiek klimaat dat zich vertaalt naar economische onzekerheden.

Doelstellingen inzake risicobeheer van financiële instrumenten

De risico's in verband met financiële instrumenten worden zo vroeg mogelijk geïdentificeerd en beperkt c.q. gemitigeerd door het interne risicobeheerproces. Het tijdig oppakken is essentieel voor de stabiliteit en continuïteit van de organisatie.

Het beleid is gericht op het minimaliseren van mogelijke verliezen, het optimaliseren van rendementen en het waarborgen van compliance met wet- en regelgeving.

De meest aannemelijk financiële risico's waaraan Pivot Park kan worden blootgesteld en potentieel risico is:

1. Kredietrisico: het kredietrisico ontstaat wanneer debiteuren niet in staat zijn om hun verplichtingen na te komen.
2. Renterisico: het renterisico is het risico dat de waarde van financiële activa en verplichtingen verandert als gevolg van schommelingen in rentetarieven.
3. Liquiditeitsrisico: het liquiditeitsrisico is het risico dat Pivot Park niet in staat is om op tijd aan haar betalingsverplichtingen te voldoen.
4. Financiële verslaglegging: Pivot Park moet ieder jaar haar commercieel vastgoed waarderen en deze kunnen beïnvloed worden door o.a. veranderende wet- en regelgeving en de mate van subjectiviteit bij deze waardering kan tot verschillende inzichten leiden bij diverse professionals.

Beschrijving van het beleid inzake risicobeheer van financiële instrumenten

Om de geïdentificeerde risico's te mitigeren, heeft de organisatie de volgende risicobeheersmaatregelen vastgesteld:

1. Kredietbeoordeling: voordat een prospect huurder wordt, voert men een grondige kredietanalyse uit. Dit houdt in het beoordelen van de financiële positie van de klant, het verleden van betalingsgedrag en de toekomstige betalingscapaciteit.
2. Waarborgen en zekerheden: huurders moeten een kwartaal aan huur vooruit betalen als waarborgsom, waarmee de uitstaande schuld kan worden afbetaald in geval van wanbetaling.
3. Monitoring: door het nauwe contact met onze huurders is er een goed inzicht in hun financiële status en wordt vroegtijdig geanticipeerd op potentiële kredietrisico's.
4. Innen en incasso: er wordt een strak debiteurenbeleid gevoerd, waarbij klanten die te laat betalen direct worden aangeschreven of gebeld. Ook wordt niet geschroomd om een incassotraject in te gaan op het moment dat de omstandigheden dit vereisen.
5. Afboeking van oninbare vorderingen: in sommige gevallen (faillissement of het bedrijf staakt de activiteiten) kan het nodig zijn om slechte vorderingen af te boeken en te accepteren dat het verlies niet kan worden gecompenseerd, maar dit kan wel helpen de portefeuille gezond te houden door risicovolle posities te verlagen.
6. Herziening van de rentevoorwaarden in contracten: er is actief contact met de financiers, waarbij wijziging van de rentevoorwaarden en looptijd van de leningen wordt besproken, indien hier aanleiding toe is.
7. Liquiditeitsbuffers: bij de betalingen wordt gezorgd voor voldoende liquide middelen of cashreserves. Daarnaast is er toegang tot onbenutte kredietlijnen, die een buffer kunnen bieden in tijden van liquiditeitsstress.
8. Korte-termijnliquiditeitsprognoses: er wordt periodiek een liquiditeitsprognose opgesteld om te zorgen voor een adequate kaspositie op korte en lange termijn.

Monitoring en Rapportage

Het risicobeheer wordt regelmatig gemonitord en besproken binnen het managementteam. De resultaten van deze monitoring worden gerapporteerd aan het bestuur. Daarnaast worden de interne controlemaatregelen voortdurend geëvalueerd en aangescherpt waar nodig om aan veranderende marktomstandigheden en risicoprofielen te voldoen.

Conclusie

Het risicobeheerbeleid inzake financiële instrumenten blijft een dynamisch proces, waarbij de organisatie haar strategieën en procedures voortdurend aanpast om adequaat in te spelen op de veranderende risicomarkt. Het bestuur is van mening dat de huidige maatregelen voldoende waarborgen bieden om de financiële gezondheid van de organisatie te beschermen en de risico's op een verantwoorde manier te beheren.

Beschrijving van het beleid inzake afdekking van risico's verbonden aan alle belangrijke soorten transacties

Het beleid van Pivot Park richt zich op de identificatie, evaluatie en beheersing (mitigeren) van risico's die voortvloeien uit (reguliere) bedrijfsvoering van de organisatie.

Jaarlijks wordt tijdens de heisessie die aan het begin van de zomer plaatsvindt, het thema risico's besproken. Dit jaar hebben we op drie verschillende manieren naar risico's gekeken:

- Strategische bedrijfsrisico's (S)
- Porter bedrijfsrisico (P)
- Operationele bedrijfsrisico's (O)

In de Gradient Risk Matrix worden de risico's in kaart gebracht en ingedeeld in de risico's met de meeste impact én de grootste kans. Daarbij worden mitigerende maatregelen besproken en zo nodig voorbereid. Zie tabel 4 Risicomatrix met de strategische, Porter en operationele risico's.

In de jaarplannen van Vastgoed & Operations worden mitigeermaatregelen waar nodig opgenomen voor die risico's die gerelateerd zijn aan downtime of voor extreme weersomstandigheden. Voor de risico's met de hoogste prioriteit worden beheersmaatregelen gekozen die ook in de jaarplannen worden verwerkt en van budget worden voorzien.

Door het jaar heen wordt regelmatig, op basis van het nieuws en de externe stand van zaken in de wereld, geëvalueerd of er risico's moeten worden toegevoegd. Voor de reeds ingezette maatregelen wordt gekeken of deze mitigerende maatregelen adequaat zijn of bijgesteld/geactualiseerd moet worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de PDCA (Plan-Do-Check-Act) methodiek.

Mededeling van het beleid aangaande de bezoldiging van bestuurders en commissarissen en de wijze hoe dit in de praktijk is gebracht

Bezoldiging commissarissen

De leden van de RvC hebben in 2024 een vaste honorering voor hun werkzaamheden ontvangen van gezamenlijk € 51.419,- euro.

Bezoldiging directie

De beloning van de directeur is op basis van de met de aandeelhouder afgesproken inschaling en emolumenten. Er hebben zich in 2024 voor zover bekend geen transacties of activiteiten voorgedaan die tegenstrijdigheid veroorzaakten tussen de belangen van Pivot Park Holding en haar onderliggende BV's enerzijds, en de belangen van de directeur/bestuurder, of leden van de RvC anderzijds.

Mededeling omtrent de verwachte gang van zaken

Het bestuur van Pivot Park Holding B.V. (Pivot Park) heeft in 2016 een voorstel voor een businessplan Pivot Park 2.0 voorgelegd aan Provincie Noord-Brabant (PNB) en Gemeente Oss (GO) met daarin onder meer opgenomen een voorstel voor actualisatie van de commerciële strategie van het Pivot Park Organisatie, een voorstel voor wijziging van de exploitatie-relatie met Pivot Park Vastgoed B.V. en een voorstel voor herfinanciering van zowel park- alsook vastgoedexploitatie. Genoemde partijen zijn begin 2017 tot finale besluitvorming hieromtrent gekomen. Dit heeft geresulteerd in een toegezegde financiering van € 13,9 mln. voor de huidige Pivot Park Holding B.V. structuur. In totaal is € 3,5 mln., onderdeel van de € 13,9 mln. faciliteit, beschikbaar gesteld voor calamiteiten. Ultimo 2024 is er in totaal € 9,1 mln. afgeroepen van de financieringsfaciliteit. De lening loopt af per eind 2026. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) in december jl. is afgesproken om een extern consultantbureau in te schakelen voor het begeleiden van de campusstrategie en de herfinanciering. Inmiddels is dit proces gestart en is begin februari 2025 de uitvraag verstuurd naar vier consultantbureaus. Daarnaast is door PNB een extra financiële zekerheid geboden voor toekomstige noodzakelijke (kleinere) investeringen m.b.t. vastgoedontwikkeling die voorafgaand via een voorstel besproken worden met de Provincie Noord-Brabant. Deze investeringen kunnen na bespreking ingediend worden als die passend zijn, om aanvullend op de lopende initiële hypothecaire lening te worden verstrekt.

Ten aanzien van de nieuwbouwontwikkelingen voor de gebouwen Hodgkin Panther en Marie Curie Grizzly zijn de aandeelhouders/kredietverschaffers met Pivot Park overeengekomen om deze financiering te verschaffen. Dit betreft een separate financiering naast de bestaande financiering ad € 13,9 mln. Voor het nieuwbouwproject Panther is een geldleningsfaciliteit van € 11,1 mln. overeengekomen, waarvan eind 2023 € 10,6 mln. is afgeroepen. In 2024 is een vaststellingsverzoek ingediend voor het nieuwbouwproject Panther bij de PNB en deze is door een onafhankelijke accountant vastgesteld op € 10,2 mln. Voor het nieuwbouwproject Grizzly is een geldleningsfaciliteit van € 43,1 mln. overeengekomen met een optie tot financieringsuitbreiding naar € 43,6 mln. In totaal is ultimo 2024 € 40,945 mln. afgeroepen.

Deze financieringen zijn opgenomen in de financiële business cases van de nieuwbouwprojecten en kunnen financieel worden nagekomen omdat de inkomststromen van gebouw Hodgkin en Marie Curie boven verwachting zijn. Ten tijde van de jaarrekening 2024 ligt er een langdurig contract van 15 jaren ten grondslag voor het gebouw Hodgkin en het gebouw Marie Curie zit op een bezettingsgraad per 31 december 2024 rondom 90% en dat is 20% boven de initiële business case van Marie Curie. In dit gebouw zitten solide bedrijven waarmee de rente en aflossingen van deze gebouwen worden afgedekt voor de komende jaren.

Mededeling omtrent de verwachte gang van zaken inzake investeringen

De verdere afbouw van de Marie Curie wordt gepland voor 2025 en valt binnen de beschikbare financiering. Voor de afbouw van de Hodgekin zal echter aanvullende financiering benodigd zijn. Pivot Park is al in gesprek met diverse partijen hierover, waarbij een klein deel van de benodigde financiering mogelijk vergoed kan worden vanuit een mogelijke deal met Pharming.

De overige investeringen die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting van Pivot Park, richten zich voornamelijk op duurzaamheid, gebouwverbetering, en de verdere verbetering van de gebiedsontwikkeling. Dit omvat onder andere de sloop van bepaalde gebouwen, waarmee verdere groei van Pivot Park gewaarborgd kan worden. Daarnaast zijn er projecten voorzien met betrekking tot compliance. Deze investeringen worden gefinancierd uit de beschikbare financieringsfaciliteiten en/of de verwachte toekomstige positieve resultaten.

Mededeling omtrent de activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Energie-infrastructuur

Met RHDHV is een masterplan voor de energie-infrastructuur opgesteld. Hierin wordt het totale energieverbruik van het park geprojecteerd op de ontwikkeling van de gebouwen. Daarnaast is een energievisie opgesteld, zowel richting gebruik als opwekking. Hiermee kan Pivot Park enerzijds richting geven aan de nieuwbouwplannen. Maar ook komen park-brede oplossingen zoals het gebruik van warmte-koudeopslag in de bodem aan bod.

Naast duurzaamheidsafwegingen worden ook economische afwegingen gemaakt met betrekking tot vervangingsonderhoud óf investeren in nieuwe technieken. De vraag wordt beantwoord of het nu al loont, of dat (met een vervangingstermijn van circa vijftien jaar voor installaties) een technisch iets minder duurzame oplossing leidt tot bedrijfsmatig belangrijke voordelen in de exploitatie. Een goede balans tussen collectiviteit in het park (of zelfs daarbuiten) en individuele gebouwoplossingen zal hierbij bewaakt worden. Dergelijke constructies kunnen van groot belang zijn in de waarde en verkoopbaarheid van het vastgoed op termijn. Een en ander inspelend op de toekomst om input te geven op het dubbele materialiteit beginsel (CSRD).

Mededeling omtrent de verwachte gang van zaken inzake personeelsbezetting

De formatie van Pivot Park heeft in 2024 een goede balans laten zien, waarbij nagenoeg alle openstaande vacatures succesvol zijn vervuld. Voor 2025 en de daaropvolgende jaren wordt er extra capaciteit ingezet op business development. Dit is van groot belang voor de continuïteit van deze afdeling, vooral gezien het feit dat er op dit moment voldoende ruimte beschikbaar is om te verhuren. Een ander mitigerend effect betreft de huidige onrustige markt in de farmaceutische sector; Pivot Park moet zijn zichtbaarheid verder vergroten, zowel op de nationale als internationale markt. Dit zal gerealiseerd moeten worden door effectief stakeholdermanagement en gericht business development.

Het aantal medewerkers zal in de periode 2025-2030 verder groeien naar ongeveer 26 medewerkers. Hierbij wordt er voorlopig geen rekening gehouden met verdere groei als gevolg van nieuwbouw.

Overige informatie met betrekking tot interne beheersing van processen en procedures

Pivot Park heeft diverse interne procedures waarin de administratieve organisatie, interne beheersing en kwaliteitsbewaking centraal staan. Het volgende algemene beheersingskader wordt toegepast:

Vastgestelde jaar- en meerjarenplannen

Organisatie van voldoende omvang met kwalitatief personeel

Functiescheidingen, 4-ogenbeleid

Duidelijke functieprofielen met taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Vastlegging van risicomanagement (Gradient Risk Matrix) met tussentijdse toetsing van de werking ervan

Vastgelegde strategie, operationeel gemaakt in beleids- en projectplannen

Besluitvormingsprocessen aan de hand van schriftelijke voorstellen, behandeld in het managementteam en/of de Raad van Commissarissen (RvC)

Transparantie in verslaglegging

Toezicht door de RvC en externe controle

Customer due diligence, vooral bij grotere deals

Employment screening

Gedragscode

De lijnorganisatie vormt de eerste lijn waar de primaire bedrijfsprocessen worden uitgevoerd. Een groot deel van de risicobeheersingsmaatregelen is ingebed in deze processen, waardoor met een hoge mate van waarschijnlijkheid kan worden verwacht dat de processen goed worden uitgevoerd.

Veelgebruikte middelen zijn onder andere functiescheiding, het vier-ogenprincipe en aansluitingscontroles.

Elk jaar worden onze interne processen en kwaliteitsmaatregelen getoetst door de externe accountant. Dit gebeurt door steekproefsgewijs op diverse werkterreinen processen en handelingen te controleren. Ook met het oog op fraude. Daarnaast wordt er jaarlijks een jaarrekening opgesteld, die eveneens gecontroleerd wordt door de externe accountant.

Overige informatie met betrekking tot kwaliteitsbeheersing

Kwantiteit van grond

Pivot Park heeft in 2016, 6 hectare grond in eeuwigdurende erfpacht gekregen van de grondeigenaar zijnde de Gemeente Oss. In 2021 is 528 m² toegevoegd middels grondruil tussen gemeente en Organon om zodoende de bouw van Panther mogelijk te maken. In 2023 is hier nog eens 9.740 m² aan toegevoegd middels aankoop van het terrein aan de Kloosterstraat 44. Het huidige Pivot Park omvat daarmee 7 hectare grond in eeuwigdurende erfpacht.

Op een terrein waar al 100 jaar chemische activiteiten plaatsvinden is het uiteraard relevant om de bodemkwaliteit en -verontreiniging in de gaten te houden. De activiteiten die momenteel plaatsvinden zijn niet van bodembedreigende aard en dus kan vooral gefocust worden op de historische rapporten

Bij levering van de erfpacht is uitgegaan van twee rapporten met een 0-meting door Arcadis

(20 december 2011 en 3 december 2014) die in opdracht van MSD zijn gemaakt.

Uit de conclusies die in deze rapporten worden getrokken blijkt o.a. het volgende:

De sporadisch aangetroffen verontreinigingen (o.a. zware metalen) zijn vermoedelijk veelal gerelateerd aan de in de grond aangetroffen antropogene biomassa (voornamelijk puin, bakstenen en sporadisch kolengruis). Aangezien het slechts geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarden

oxygeniging (voornamelijk pomp, ventileren en opsluisen rekeningzij), vanwege het slechts geringe verontreinigen van de ondergrondwateren betreffen en dit geen verdachte stoffen zijn vanuit de uitgevoerde activiteiten, is het niet aannemelijk dat deze verhogingen te wijten zijn aan de op het terrein verrichte (bodembedreigende) activiteiten.

Op basis van de resultaten van de bodemonderzoeken is er bij het huidige gebruik geen noodzaak tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen.

Indien er grond van de locatie vrijkomt, moet er op grond van de indicatieve toetsing rekening mee worden gehouden dat deze elders niet zonder meer vrij toepasbaar is.

Bij toekomstige (her)ontwikkelingen/herbestemming dient rekening gehouden te worden met de aangetroffen verontreinigingen. Dit betekent ook dat het terrein niet zonder meer voor alle bodemfuncties geschikt is.

Daarnaast geldt dat bij alle grondwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met veiligheidsmaatregelen en het vrijkomen van verontreinigde grond waarmee conform de geldende wet en regelgeving (Besluit Bodemkwaliteit) op milieu hygiënisch verantwoorde wijze mee moet worden omgegaan.

Tijdens de nieuwbouwprojecten Panther en Grizzly zijn er geen verontreinigingen aangetroffen, m.u.v. PFAS-verontreiniging in de bovenlaag van de grond. Deze laag was aangebracht ná de sloop van gebouw RP. Deze grond was schoon volgens de toenmalige normen bij het aanbrengen in 2016, maar door aanscherping van de regelgeving bleek hij verontreinigd te zijn bij afvoer in 2021.

Een voor PP complicerende factor is de verontreiniging van het grondwater op het Aspen terrein. Deze verontreiniging is eigendom van MSD en bekend bij Bevoegd Gezag. Bodemonderzoeken door Arcadis tonen aan dat de verontreiniging zich niet onder Pivot Park uitstrekt. Echter, water-onttrekkende activiteiten zoals bronbemaling tijdens de bouw, kan de verontreiniging naar het campusterrein trekken. Bij de bouw van Grizzly is hiervoor de bouwtechniek van de kelderbak aangepast, hetgeen kostenverhogend was voor de nieuwbouw. Ook bij de herontwikkeling van het terrein onder gebouw RE zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Op- en ondergrondse infrastructuur

Alle ondergrondse infrastructuur op het terrein van Pivot Park is in eigendom van Pivot Park.

Het betreft leidingwerk voor:

Electra op 10kV en 400 V

Aardgas op 8 bar (via Aspen) en 100 mbar

Stoom (via Aspen)

Drinkwater

Demiwater (via Aspen)

Perslucht op 6 bar (via Aspen)

Stikstof (vloeibaar en gasvormig) op 6 bar

CO2 (gasvormig) op 6 bar

Riool

Hemelwater afvoer

IT-netwerk

Een aantal kabels en leidingen van de ondergrondse infrastructuur die het terrein passeren zijn van de burens en dus niet in eigendom van Pivot Park. Voor deze kabels en leidingen zijn erfdienstbaarheden gevestigd.

De diversiteit aan infrastructuur die beschikbaar is voor huurders is één van de USPs van Pivot Park. Voor laboratorium toepassingen zijn demiwater, perslucht, stikstof en CO2 zeer gewenste utiliteiten waarbij het prettig én veiliger is dat het uit de muur komt en er niet hoeft te worden gesleept met flessen. De capaciteit van de huidige infrastructuur voldoet voor de huidige bebouwing.

Kwaliteit van de ondergrondse infrastructuur

In 2018 heeft RHDHV het ondergrondse netwerk in kaart gebracht en een advies uitgebracht over te reserveren kosten voor het MJOP.

Vanwege de te hoge kosten en de te beperkte toegevoegde waarde, heeft toen geen conditiebepaling plaatsgevonden. Later (in 2020) heeft RHDHV een Masterplan ontwikkeld om nieuwbouw te kunnen inpassen in de bestaande Infrastructuur.

Als uitgangspunt is gehanteerd dat het netwerk en de voorzieningen voldoende capaciteit hebben om de bestaande (en potentiële nieuwe) functies of uitbreiding van het aantal gebruikers van de benodigde voorzieningen te kunnen voorzien. Bij potentiële uitbreiding is zodoende geen rekening gehouden met het uitbreiden van het netwerk in Pivot Park. Er worden alleen aansluitkosten aan het netwerk meegenomen. Hierbij wordt daar waar

nodig, de oude(re) infrastructuur langzaam vervangen, aangepast of ontmanteld en de risico's van de bestaande infrastructuur gemitigeerd.

In 2021 en 2022 zijn werkzaamheden in het terrein uitgevoerd t.b.v. het woonrijp maken voor Panther en Grizzly. Hierbij is infrastructuur verwijderd, omgelegd en uitgebreid. Bij iedere graaf- activiteit wordt/is het bestaande netwerk op zijn conditie beoordeeld en gefotografeerd.

De conditie van de infrastructuur is dus nu wél bekend. Toekomstige inspecties en geplande vervangingsprojecten zullen het inzicht in de conditie verder vergroten/verfijnen. De daaruit resulterende verplichting zijn in het MJOP van de komende jaren opgenomen.

Overige informatie met betrekking tot in- en externe informatievoorziening

IT-netwerkinfrastructuur

In de afgelopen vier jaar is geïnvesteerd in een beter beschikbaar, stabiel en veiliger IT-netwerk. Dit is gerealiseerd door de installatie van nieuwe actieve componenten, nieuwe firewalls en een redundante uitvoering van de internetaansluiting en core-switches.

Daarnaast is de glasvezelinfrastructuur ontbundeld met Aspen en MSD. Hierdoor is de infrastructuur beter afgestemd en klaargemaakt voor de verdere ontwikkeling van het park.

Daarnaast is er meer structuur aangebracht in het IT-Beheer middels het aangaan van duidelijke SLA's en betere georganiseerde VLAN. Het in stappen overgaan naar bedrijf specifieke IP-adressen zorgt voor een hogere IT-Security in het geheel. Komende jaren wordt verder gewerkt aan de verhoging van bandbreedte van het netwerk, de beveiliging en de beschikbaarheid, waarin het operationeel maken van nieuwbouw meegenomen is. Tevens is er keuze beschikbaar voor huurders om een compleet eigen beveiligde glasvezelverbinding af te nemen. Deze service komt tegemoet aan de eisen van de grotere farmabedrijven waartoe steeds meer van de Pivot Park huurders behoren.

Overige informatie in het bestuursverslag

RvC Toezichthoudersverslag 2024

1. Inleiding

Het afgelopen jaar kent verschillende hoogte- en dieptepunten. Noemenswaardig in positieve zin is de opening van het nieuwe gebouw Marie Curie (Grizzly) en in negatieve zin de ontwikkelingen rond PPSC. Door de verslechterde marktsituatie blijft de omzet van PPSC dermate fors achter dat onlangs, na een zorgvuldig doorlopen proces, alsnog besloten is om in 2025 over te gaan tot het beëindigen van PPSC activiteiten en daarmee beëindiging van deze vennootschap. Het negatieve resultaat van PPSC drukt te zwaar op het totale resultaat van Pivot Park met onvoldoende perspectief op kering van het tij. Na de liquidatie zal er binnen Pivot Park meer financiële ruimte ontstaan voor de verdere ontwikkeling van de campus. In dat licht wordt de campusvisie de komende maanden herzien en vastgesteld. Een belangrijk onderdeel hierbij is het toekomstige aandeelhouderschap en de financiering van het uit de campusvisie volgende strategische vastgoedplan. Vooruitlopend hierop zal de directie binnen het bestaande vastgoed starten met het opzetten van een incubatorprogramma.

Het overleg met de aandeelhouder verliep het afgelopen jaar constructief. Naast de reguliere aandeelhoudersvergaderingen vond ook de nodige informele samenspraak plaats.

2. Taak

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als taak het toezicht houden op het beleid van het bestuur en de algemene zaken in de vennootschap en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC adviseert de directie van Pivot Park Holding BV. Daarnaast legt de RvC verantwoording af aan de aandeelhouder waarmee periodiek overleg plaatsvindt. De RvC bestaat momenteel uit vier leden met een diverse achtergrond: kennis van de belangrijkste vakgebieden farmacie, vastgoed, financiën en publiek bestuur zijn goed vertegenwoordigd.

3. Vergadering

De Raad van Commissarissen heeft in aanwezigheid van de directeur/bestuurder in 2024 negenmaal vergaderd (waarvan één online). De volgende onderwerpen zijn onder andere geagendeerd en besproken: de kaderbrief en het innovatieprogramma, het financieel en inhoudelijk verslag over 2023 inclusief de aanbevelingen van de accountant: de jaarrekening is daarbij goedgekeurd. De begroting en het werkplan voor het jaar 2025 zijn besproken. IT security, de huur van een nieuw gebouw, de stand van zaken van ontwikkeling en realisatie van meerdere vastgoedprojecten (Grizzly, Panther, Racoon), de voorgenomen vervreemding van PSSC, de verzuimcijfers en ervaren werkdruk en de beoordeling van de directeur/bestuurder. Daarnaast is de Raad van Commissarissen bij elkaar gekomen, zonder dat de directeur/bestuurder daarbij aanwezig was, onder andere om haar eigen functioneren te evalueren. Deze evaluatie heeft geen bijzondere aandachtspunten opgeleverd.

4. Algemene vergadering van aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kwam in 2024 tweemaal bijeen. In deze vergaderingen stonden onder andere de volgende zaken op de agenda: de goedkeuring van het (financieel) jaarverslag over 2023 inclusief de goedkeurende accountantsverklaring, de begroting en het jaarplan voor 2025, de herbenoeming van voorzitter de heer Jan Kusters, de campusvisie, het herstructureringsproces en later het liquidatieproces rondom PPSC.

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Activa		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	2.872.933	37.326.732
Vastgoedbeleggingen	84.430.000	40.662.862
Financiële vaste activa	1.953.990	1.953.990
Totaal van vaste activa	89.256.923	79.943.584
Vlottende activa		
Voorraden	129.744	492.716
Vorderingen	1.764.695	4.517.942
Liquide middelen	2.040.945	2.785.793
Totaal van vlottende activa	3.935.384	7.796.451
Totaal van activa	93.192.307	87.740.035
Passiva		
Groepsvermogen		
Eigen vermogen	16.598.582	14.477.228
Totaal van groepsvermogen	16.598.582	14.477.228
Voorzieningen	572.086	182.460
Langlopende schulden	70.876.488	65.274.871
Kortlopende schulden	5.145.151	7.805.476
Totaal van passiva	93.192.307	87.740.035

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Bruto-bedrijfsresultaat	15.014.655	18.385.462
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	-3.655.179	-3.473.322
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	-827.667	-861.835
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4.497.466	-1.886.060
Overige bedrijfskosten	-11.008.993	-14.142.371
Totaal van som der kosten	-10.994.373	-20.363.588
Totaal van bedrijfsresultaat	4.020.282	-1.978.126
Financiële baten en lasten	-1.898.928	-1.442.530
Totaal van resultaat voor belastingen	2.121.354	-3.420.656
Belastingen over de winst of het verlies		305.297
Totaal van resultaat na belastingen	2.121.354	-3.115.359
Nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	2.121.354	-3.115.359

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Bedrijfsresultaat	2.121.354	-3.115.359
Aanpassingen voor aansluiting met het bedrijfsresultaat		
Aanpassingen voor afschrijvingen	827.667	861.835
Toename (afname) van de voorzieningen	389.626	182.460
Overige posten van de winst-en-verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven		-305.297
Totaal van aanpassingen voor aansluiting met het bedrijfsresultaat	1.217.293	738.998
Veranderingen in werkkapitaal		
Afname (toename) van handelsdebiteuren	-160.055	
Afname (toename) van voorraden	362.972	187.519
Toename (afname) van handelscrediteuren	-375.858	
Afname (toename) van overige vorderingen	2.913.302	126.549
Toename (afname) van overige schulden	-2.365.340	1.887.177
Totaal van veranderingen in werkkapitaal	375.021	2.201.245
Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties	3.713.668	-175.116
Betaalde dividenden (voor operationele activiteiten)		
Betaalde dividenden aan overige	0	0
Totaal van betaalde dividenden	0	0
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.713.668	-175.116
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verwerving van materiële vaste activa	-649.472	-700.925
Verwerving van vastgoedbeleggingen	-9.491.534	-20.922.912
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.141.006	-21.623.837
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit hoofde van leningen	7.037.500	23.266.274
Uitgaven ter aflossing van leningen	-1.567.640	-693.711
Betaalde dividenden (voor financieringsactiviteiten)		
Betaalde dividenden aan overige	0	0
Totaal van betaalde dividenden	0	0
Overige kasstromen	212.630	228.897

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.682.490	22.801.460
Toename (afname) van geldmiddelen		
Totaal van netto-kasstroom	-744.848	1.002.507
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen	-744.848	1.002.507
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.785.793	1.783.286
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.040.945	2.785.793

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemene toelichting

Algemene toelichting

Beschrijving van de belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

De activiteiten van Pivot Park Holding B.V. bestaan voornamelijk uit het verkrijgen, beheren en exploiteren, waaronder begrepen verhuren van registergoederen en research & development activiteiten in het bijzonder het Life Science Park te Oss.

Beschrijving van de locatie van de feitelijke activiteiten

Pivot Park Holding B.V. is statutair gevestigd Kloosterstraat 9 5349 AB te Oss.

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

Het bestuur van Pivot Park Holding B.V. (Pivot Park) heeft in 2016 een voorstel voor een businessplan Pivot Park 2.0 voorgelegd aan Provincie Noord-Brabant (PNB) en Gemeente Oss (GO) met daarin onder meer opgenomen een voorstel voor actualisatie van de commerciële strategie van het Pivot Park Organisatie, een voorstel voor wijziging van de exploitatie-relatie met Pivot Park Vastgoed B.V. en een voorstel voor herfinanciering van zowel park- alsook vastgoedexploitatie. Genoemde partijen zijn begin 2017 tot finale besluitvorming hieromtrent gekomen. Dit heeft geresulteerd in een toegezegde financiering van € 13,9 mln. voor de huidige Pivot Park Holding B.V. structuur. In totaal is € 3,5 mln., onderdeel van de € 13,9 mln. faciliteit, beschikbaar gesteld voor calamiteiten. Ultimo 2024 is er in totaal € 9,1 mln. afgeroepen van de financieringsfaciliteit. De lening loopt af per eind 2026. Daarnaast is door PNB een extra financiële zekerheid geboden voor toekomstige noodzakelijke (kleinere) investeringen m.b.t. vastgoedontwikkeling die voorafgaand via een voorstel besproken worden met de Provincie Noord-Brabant. Deze investeringen kunnen na bespreking ingediend worden als die passend zijn, om aanvullend op de lopende initiële hypothecaire lening te worden verstrekt. De activiteiten van Pivot Park Screening Centre B.V. worden in 2025 beëindigd.

Ten aanzien van de nieuwbouwwontwikkelingen voor de gebouwen Panther en Grizzly zijn de aandeelhouders/kredietverschaffers met Pivot Park overeengekomen om deze financiering te verschaffen. Dit betreft een separate financiering naast de bestaande financiering ad € 13,9 miljoen. Voor het nieuwbouwproject Panther is een geldleningsfaciliteit van € 11,1 miljoen overeengekomen, waarvan eind 2023 € 10,6 miljoen is afgeroepen. In 2024 is een vaststellingsverzoek ingediend voor het nieuwbouwproject Panther bij de Provincie Noord-Brabant en deze is door een onafhankelijke accountant vastgesteld op € 10,2 miljoen. Voor het nieuwbouwproject Grizzly is een geldleningsfaciliteit van € 43,1 miljoen overeengekomen met een optie tot financieringsuitbreiding naar € 43,6. In totaal is eind 2024 € 40,945 miljoen is afgeroepen.

De directie en de aandeelhouders/kredietverschaffers monitoren de ontwikkeling van het Pivot Park en de financiële resultaten. Op basis van voorgenoemde zaken, deze ontwikkeling en de veronderstelde bereidheid van kredietverschaffers de onderneming financieel te blijven steunen, zijn de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de continuïteit van de vennootschap. De directie acht het plausibel dat de continuïteit van Pivot Park Holding B.V. voor langere tijd is gewaarborgd.

Groepsverhoudingen

Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

Pivot Park Holding B.V. staat aan het hoofd van een Nederlandse economische eenheid. De geconsolideerde jaarrekening van Pivot Park Holding B.V., waarin de financiële gegevens van Pivot Park Exploitatie B.V., Pivot Park Apparatuur B.V., Pivot Park Vastgoed B.V., Pivot Park Samenwerkingen B.V. en Pivot Park Screening Centre B.V. in liquidatie zijn geconsolideerd, wordt gedeponeerd bij het Handelsregister te 's-Hertogenbosch.

Schattingen

Informatieverschaffing over schattingen, oordelen, veronderstellingen en onzekerheden

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 en toegelicht per element. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De belangrijkste schattingsposten zien naast de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen toe op de reorganisatievoorziening, voorziening voor incurante voorraad, voorziening voor oninbaarheid debiteuren en de belastinglatentie.

Consolidatie

Informatieverschaffing over consolidatie

In de geconsolideerde cijfers zijn begrepen Pivot Park Holding B.V., statutair gevestigd te Oss en haar 100%-deelnemingen Pivot Park Exploitatie B.V., Pivot Park Apparatuur B.V., Pivot Park Vastgoed B.V., Pivot Park Samenwerkingen B.V. en Pivot Park Screening Centre B.V. in liquidatie.

Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de jaarverslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Grondslag van materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Grondslag van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen omvatten grondposities, operationeel vastgoed in belegging inclusief parkeerplaatsen, en vastgoed in ontwikkeling of herontwikkeling dat wordt of zal worden aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging of beide te realiseren. Vastgoed dat op grond van een leaseovereenkomst wordt aangehouden, wordt geclassificeerd als vastgoedbelegging wanneer het wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging of beide te realiseren en niet voor verkoop in het kader van de normale bedrijfsvoering of voor gebruik in productie- of administratieve functies. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in uitvoering, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde.

De reële waarde wordt bepaald door per gebouw de contante waarde te bepalen van geprognosticeerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande lease- en andere contracten en (waar mogelijk) door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruik makend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt. Bij de reële waardebepaling wordt tevens rekening gehouden met het toekomstig ontwikkelpotentieel van het terrein en de herontwikkeling van bestaande objecten.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt hetzij ten laste /gunste van het resultaat boekjaar hetzij ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Op de vastgoedbelegging wordt niet afgeschreven.

Grondslag van latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens de in deze jaarrekening gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling en de fiscale voorschriften. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de aan het einde van het verslagjaar bekende belastingtarieven, waartegen naar verwachting toekomstige afwikkeling plaatsvindt.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die latente belastingvorderingen voortvloeiende uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd voor zover het op basis van de actueel beschikbare informatie waarschijnlijk is dat het actief in de toekomst wordt gerealiseerd. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Een latente belastingverplichting voor het commercieel-fiscale verschil in de waardering van de vastgoedbelegging is overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving niet opgenomen. Fiscaal wordt de vastgoedbelegging gewaardeerd op kostprijs verminderd met fiscale afschrijving.

Grondslag van voorraden

Vorraden grond- en hulpstoffen en handelsgoederen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. Indien nodig wordt een voorziening incourantheid gevormd.

Grondslag van vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte waardeverminderingen voor het risico van oninbaarheid. Deze waardeverminderingen worden bepaald op basis van de individuele beoordeling van de vorderingen. De geamortiseerde kostprijs wordt bepaald op basis van de effectieve rentevoet.

Grondslag van liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Grondslag van voorziening in verband met reorganisaties

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd indien op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd voor de beëindiging van de activiteiten van Pivot Park Screening Centre B.V. in liquidatie.

Grondslag van langlopende schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. Schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. In een zakelijke transactie zal de reële waarde op het moment van de transactie gelijk zijn aan de kostprijs. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Grondslag van kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar. Schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. In een zakelijke transactie zal de reële waarde op het moment van de transactie gelijk zijn aan de kostprijs. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de omzet is gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten, waaronder subsidiebaten en ontvangen bijdragen worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Grondslag van omzetverantwoording

Huuropbrengsten uit operationele leaseovereenkomsten voor vastgoedbeleggingen worden lineair opgenomen over de leaseperiode en worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen vanwege het operationele karakter, met uitzondering van de huurinkomsten uit voorwaardelijke leaseovereenkomsten, die worden opgenomen op het moment dat ze zich voordoen.

Directe eerste kosten die worden gemaakt bij het onderhandelen over en afsluiten van een operationele lease worden als last opgenomen gedurende de leaseperiode op dezelfde basis als de leasebaten.

Lease incentives die betaald of betaalbaar zijn aan de lessee worden in mindering gebracht op de leasebetalingen. Lease incentives worden lineair opgenomen als een vermindering van de huuropbrengsten over de leaseperiode. De leaseperiode is de niet-opzegbare periode van de lease.

Lease incentives die betaald of betaalbaar zijn aan de lessee worden in mindering gebracht op de leasebetalingen.

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Grondslag van kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet, waaronder begrepen de direct met de inkoop daarvan verband houdende kosten, wordt gewaardeerd tegen de uitgaafprijs.

Grondslag van exploitatiesubsidies

Exploitatiesubsidies worden als bate verantwoord in de winst- en verliesrekening in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, of wanneer een gesubsidieerd exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen. Jaarlijks valt een gedeelte van deze subsidie vrij, met inachtneming van de wijze waarop de besteding zelf in de jaarrekening wordt verwerkt.

Grondslag van lasten uit hoofde van personeelsbeloningen

De aan het personeel verschuldigde beloningen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Grondslag van afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden vanaf het moment dat het actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik afgeschreven over de geschatte economische levensduur/verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Grondslag van overige bedrijfskosten

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

Grondslag van financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden en groepsmaatschappijen ontvangen (te ontvangen) en aan derden en groepsmaatschappijen betaalde (te betalen) interest.

Grondslag van belastingen over de winst of het verlies

De vennootschap valt onder de heffing van vennootschapsbelasting. Voor de fiscale eenheden zie de toelichting bij de niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen.

Grondslagen: Kasstroomoverzicht

Grondslag van kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Materiële vaste activa

Economische levensduur

Totaal van materiële vaste activa

Totaal van materiële vaste activa

	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa
Gebruiksduur (in maanden)	1.884.936	987.997
Afschrijvingspercentage		0 %
Begin van de reeks van het afschrijvingspercentage	10 %	0 %
Einde van de reeks van het afschrijvingspercentage	50 %	0 %
Uitsplitsing		

Bedragen in (Euro)

	31 december 2024	31 december 2023
Materiële vaste activa		
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1.884.936	2.063.131
Materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa	987.997	35.263.601
Totaal van materiële vaste activa	2.872.933	37.326.732

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over andere vaste bedrijfsmiddelen

In de Master Agreement die ten grondslag ligt aan de totstandkoming van Pivot Park heeft MSD-apparatuur, inventaris en voorraad geschonken aan Pivot Park Holding B.V. voor een symbolisch bedrag van € 1.

In 2019 was Pivot Park Screening Centre B.V een financial leaseverplichting aangegaan voor 60 maanden t.b.v. een Rapiflex Maldi-Tof MS Systeem Automation ter waarde van € 788.182. De maandelijkse verplichting bedroeg € 14.399 waarin was opgenomen de aflossing en rente. Eigenaarschap is in 2024 overgegaan van De Lage Landen naar Pivot Park na het voldoen van de laatste leaseverplichting in 2024.

Informatieverschaffing over materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa

Voor de ontwikkelkavels zijn investeringen gedaan ter hoogte van € 39.635.408. Dit betreffen investeringen voor architect, ontwikkeladviseurs, projectmanagement en de uitvoering voor het project Grizzly (multi-tenant). Dit nieuwbouwproject is afgerond en in gebruik genomen in 2024. Dit gebouw is voor € 38.647.411 in de waarde van het Vastgoed opgenomen.

Vastgoedbeleggingen
Economische levensduur

Totaal van vastgoedbeleggingen

Totaal van vastgoedbeleggingen

	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	Vastgoedbeleggingen
Economische levensduur (in maanden) van vastgoedbeleggingen	82.987.645	1.442.355	84.430.000
Afschrijvingspercentage van vastgoedbeleggingen	0 %	0 %	0 %
Begin van de reeks van het afschrijvingspercentage van vastgoedbeleggingen	0 %	0 %	0 %
Einde van de reeks van het afschrijvingspercentage van vastgoedbeleggingen	0 %	0 %	0 %

Uitsplitsing

Bedragen in (Euro)

	31 december 2024	31 december 2023
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.987.645	39.220.507
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	1.442.355	1.442.355
Totaal van vastgoedbeleggingen	84.430.000	40.662.862

Informatieverschaffing over vastgoedbeleggingen

De vastgoedbelegging betreft een aantal gebouwen op het voormalig MSD Complex aan het Moleneind in Oss als ook de waardering van de gronden in erfpacht beschikbaar voor toekomstige ontwikkeling. De gebouwen zijn in eigendom van Pivot Park Vastgoed B.V. en ressorteert onder Pivot Park Holding B.V. Door de grondeigenaar is recht van erfpacht voor onbepaalde tijd verleend.

De bepaling van de waardering voor campus Pivot Park is door een onafhankelijke, externe taxateur (EY Strategy and Transactions) uitgevoerd. Betreft hier om een volledige taxatie d.w.z. dat alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden, op waardepeildatum, conform de geldende taxatierichtlijnen van RICS en de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt. De waardepeildatum is 31 december 2024.

De gehanteerde taxatiemethode is Discounted Cashflow methode (DCF). Bij de DCF-methode worden toekomstige geldstromen in kaart gebracht, vaak voor een periode van 10 of 15 jaren (i.c. 15 jaar). De kasstromen worden ingeschat op basis van gegevens uit het verleden en verwachtingen uit de markt. Voor elk jaar worden de inkomende kasstromen verrekend met uitgaande geldstromen, waarbij de financieringslasten en eventuele dividenduitkeringen buiten beschouwing blijven. Deze net cash-flow wordt over de looptijd contant gemaakt naar het heden. Aan het einde van de looptijd wordt op basis van de net cash-flow (van het laatste jaar) een eindwaarde berekend. Deze eindwaarde wordt ook contant gemaakt naar het heden en opgeteld bij de present value van de net cash-flow.

De waardering is uitgevoerd middels een vergelijk met objectieve benchmarkgegevens (voor zover beschikbaar) aan de hand waarvan uitspraak gedaan wordt over de marktconformiteit. De marktconformiteit is getoetst op basis van:

Ingeschatte huurwaarde;

Disconteringsvoet;

Exit yield;

Erfpachtberekening;

Marktwaaarde per m².

De waarde wordt bepaald o.b.v. de reële waarde. De reële waarde wordt bepaald door per gebouw de contante waarde te bepalen van geprognosticeerde netto kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande lease- en andere contracten en (waar mogelijk) door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruik makend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt.

De disconteringsvoet voor de waardebepaling van de vastgoedbeleggingen zit in de range van 6,25% tot 15% en de exit yield in de range van 7,5% tot 15%.

Daarbij zijn onder meer de volgende belangrijke aannames gehanteerd:

Inschatting van de verwachte bezettingsgraad afhankelijk van gebouw rekening houdend met de huidige verhuursituatie en de looptijd van de huurcontracten;

Verwachten voor indexatie van toekomstige markthuur-en inflatie van kosten op basis van marktgegevens

Inschatting van hoogte en timing van toekomstige onderhouds-, renovatie- en duurzaamheidsinvesteringen op basis van marktgegevens en object-specifieke gegevens;;

Toekomstige inschatting van de waarde van grondposities of gebouwen aangemerkt voor herontwikkeling;

Contante waarde van de toekomstige verplichtingen uit hoofde van erfpachtcanon, rekening houdend met een disconteringsvoet van 5%.

Inschatting van toekomstige verkoopkosten, waaronder overdrachtsbelasting (10,4%) en verkoopkosten (1%).

In de uitgevoerde taxatie is als uitgangspunt gehanteerd dat er geen verontreinigingen na ingang en levering van de erfpacht zijn ontstaan. Taxateurs van EY hebben geen rekening gehouden met een mogelijk waarde drukkend effect van bodemverontreiniging.

Financiële vaste activa

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.953.990	1.953.990
Totaal van financiële vaste activa	<u>1.953.990</u>	<u>1.953.990</u>

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over financiële vaste activa

Voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden is een latente belastingvordering gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee deze verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut. De waardering van de verrekenbare verliezen zijn gebaseerd op de waarschijnlijkheid dat de beschikbare verliezen op basis van toekomstige fiscale winsten verrekend kunnen worden, rekening houdend met de beste inschatting van de toekomstige kasstromen. Hierbij is rekening gehouden met de beschikbaarheid van de verrekenbare verliezen.

Vorderingen

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Vorderingen		
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	1.764.695	4.517.942
Totaal van overlopende activa	<u>1.764.695</u>	<u>4.517.942</u>
Totaal van vorderingen	<u>1.764.695</u>	<u>4.517.942</u>

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over vorderingen

De totaal nog te ontvangen saldo debiteuren bedraagt € 1.042.214 en heeft hoofdzakelijk betrekking op de huurinkomsten en uitgevoerde screen opdrachten door Pivot Park Screening Centre. Voor één huurder is een voorziening opgenomen voor niet inbare huur a.g.v. dreigende faillissement.

De overige vorderingen hebben een looptijd < 1 jaar.

Uitsplitsing looptijd

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Vorderingen		
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	1.764.695	4.517.942
Totaal van overlopende activa	<u>1.764.695</u>	<u>4.517.942</u>
Totaal van vorderingen	<u>1.764.695</u>	<u>4.517.942</u>

Liquide middelen
Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap, met uitzondering van de vooruit ontvangen vergoedingen voor het Pivot Park 2.0 ad € 7.039, het Innovatieprogramma 2020-2024 ad € 110.768 en de Assay Development Fund ad € 147.388.

Groepsvermogen

Informatieverschaffing over groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

Voorzieningen
Verloopoverzicht

Bedragen in (Euro)

Totaal van voorzieningen

Totaal van voorzieningen

Voorziening in verband met
reorganisaties

Voorzieningen

Voorzieningen aan het begin van de periode	182.460	182.460
--	---------	---------

Mutatie van voorzieningen

Nieuw gevormde voorzieningen	389.626	389.626
------------------------------	---------	---------

Totaal van mutaties gedurende de periode	389.626	389.626
--	---------	---------

Voorzieningen aan het einde van de periode	572.086	572.086
--	---------	---------

Verloopoverzicht: Voorgaande periode

Bedragen in (Euro)

Totaal van voorzieningen

Totaal van voorzieningen

Voorziening in verband met
reorganisaties

Voorzieningen

Voorzieningen aan het begin van de periode	0	0
--	---	---

Mutatie van voorzieningen

Nieuw gevormde voorzieningen	182.460	182.460
------------------------------	---------	---------

Totaal van mutaties gedurende de periode	182.460	182.460
--	---------	---------

Voorzieningen aan het einde van de periode	182.460	182.460
--	---------	---------

Uitsplitsing

Bedragen in (Euro)

31 december 2024

31 december 2023

Voorzieningen

Voorziening in verband met reorganisaties	572.086	182.460
---	---------	---------

Totaal van voorzieningen	572.086	182.460
--------------------------	---------	---------

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over voorziening in verband met reorganisaties

De voorziening is gevormd ten behoeve van de kosten voor de reorganisatie van Pivot Park Screening Centre B.V. en een vaststellingsovereenkomst voor een medewerker, welke uit dienst zal treden in 2025 bij Pivot Park Holding B.V. In de voorziening zijn alleen kosten opgenomen welke direct met de reorganisatie en de uitdiensttreding van de medewerkers verband houden. De voorziening is ultimo boekjaar gemuteerd met € 389.626.

Uitsplitsing looptijd

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Voorzieningen		
Totaal van voorzieningen	572.086	182.460

Langlopende schulden

Verloopoverzicht

	Bedragen in (Euro)		
Totaal van langlopende schulden			
Totaal van langlopende schulden			
	Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	Overige schulden	Langlopende schulden
Langlopende schulden aan het begin van de periode	63.965.677	1.309.194	65.274.871
Mutatie van langlopende schulden gedurende de periode			
Stortingen / ontvangsten	7.037.500	212.630	7.250.130
Aflossingen	-1.567.640		-1.567.640
Totaal van mutaties gedurende de periode	5.469.860	212.630	5.682.490
Tussentelling langlopende schulden aan het einde van de periode	69.435.537	1.521.824	
Overboeking naar kortlopende schulden	80.873		
Langlopende schulden aan het einde van de periode	69.354.664	1.521.824	70.876.488

Totaal van langlopende schulden

Totaal van langlopende schulden

	Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	Overige schulden	Langlopende schulden
Langlopende schulden aan het begin van de periode	42.861.226	1.080.297	43.941.523
Mutatie van langlopende schulden gedurende de periode			
Stortingen / ontvangsten	23.266.274	228.897	23.495.171
Aflossingen	-693.711		-693.711
Totaal van mutaties gedurende de periode	22.572.563	228.897	22.801.460
Tussentelling langlopende schulden aan het einde van de periode	65.433.789	1.309.194	
Overboeking naar kortlopende schulden	1.468.112		
Langlopende schulden aan het einde van de periode	63.965.677	1.309.194	65.274.871

Uitsplitsing

	31 december 2024	31 december 2023
Langlopende schulden		
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	69.354.664	63.965.677
Overige schulden	1.521.824	1.309.194
Totaal van langlopende schulden	70.876.488	65.274.871

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over overige schulden

De waarborgsom ad € 1.521.824 ziet toe op de ontvangen waarborgen van de verhuurde ruimtes op Pivot Park. Deze waarborgsommen worden aangehouden voor de looptijd van de contracten, waarbij het de assumptie is dat huurcontracten worden verlengd.

Kortlopende schulden

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen van langlopende leningen	1.648.514	1.567.640
Schulden uit hoofde van vakantiedagen	128.665	212.015
Schulden uit hoofde van vakantiegeld	115.499	124.129
Overige schulden	3.252.473	5.901.692
Totaal van kortlopende schulden	5.145.151	7.805.476

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over kortlopende schulden

In de periode 2020 tot en met 2023 is een voorschot uitbetaald van € 450.000 t.b.v. het Innovatieprogramma 2020-2024. Totale subsidie betreft € 475.000 dat in 4 delen zal worden voldaan namelijk 2020: € 150.000, 2021: € 250.000, 2022 € 50.000 en 2023 € 25.000. In de periode 2020 tot en met 2024 is voor € 339.232 vrijgegeven, waarmee € 110.768 nog te benutten is.

Voor een subsidietraject binnen Pivot Park Screening Centre B.V., genaamd Coiled, is een voorschot uitgekeerd ter hoogte van € 72.899. Dit bedrag zal hoogstwaarschijnlijk moeten worden terugbetaald aan de autoriteiten. Dit is mede afhankelijk van de uitkomst van het bezwaar² dat Pivot Park Screening Centre B.V. heeft ingesteld.

In 2023 is een subsidie vertrekt aan Pivot Park Samenwerkingen B.V. door ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS). Deze subsidie is verstrekt voor de periode 18 mei 2023 tot en met 30 april 2031 ter hoogte van € 3.199.569. Hiervan tot en met 31 december 2024 € 768.042 uitgekeerd door VWS waarvan € 459.054 is vrijgegeven en daarmee € 308.988 per 31 december 2024 resteert om te benutten.

De nog te ontvangen facturen ad € 539.207 zien toe op de nog ontvangen facturen ten aanzien van regulier doorlopende kosten en de utiliteitskosten, welke betrekking hebben op 2024. In 2023 was het bedrag aanzienlijk hoger door nog te ontvangen facturen ten aanzien van nieuwbouw Grizzly.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

In haar statenvoorstel 92/16 A is op d.d. 19 december 2016, waartoe op 20 januari 2017 een besluit is genomen door de Provincie Noord-Brabant (92/16), geeft de Provincie aan een totale financiering aan Pivot Park Holding B.V. te verstrekken van € 13,9 miljoen. Inmiddels is op 27 januari 2021 een lening verstrekt ter hoogte van € 9,1 miljoen tegen 0% rente en vrij afroepbaar ten behoeve van de exploitatie van Pivot Park Holding B.V. en is achtergesteld t.o.v. alle overige financiële verplichtingen. De lening moet uiterlijk op 31 december 2026 zijn afgelost.

Op 10 februari 2012 is een financieringsovereenkomst (BHB) opgesteld ter hoogte van € 2,5 miljoen ten behoeve van investeringen voor de bestaande gebouwen op Pivot Park. De lening is tegen 0% rente en moet uiterlijk worden afgelost op 31 december 2026. Pivot Park Vastgoed B.V. zal zorgdragen dat de betalingsverplichtingen jegens BHB niet achtergesteld zullen zijn in rang ten opzichte van betalingsverplichtingen jegens Aandeelhouders, met uitzondering van de Provincielening.

Er is een hypothecaire lening ter beschikking van € 10 miljoen waarvan € 10 miljoen is opgenomen. De lening heeft een looptijd tot en met 31 december 2026 en tot die tijd rust er geen aflossingsverplichting. Als zekerheid is een hypotheek verstrekt op de vastgoedbeleggingen van de vennootschap. De berekende rente bedroeg 6%, maar is bij de wijzigingsovereenkomst d.d. 11 oktober 2017 met terugwerkende kracht per 1-1-2016 aangepast naar 2%.

Er zijn verdere hypothecaire leningen ter beschikking gekomen van:

€ 11,1 miljoen waarvan € 10,6 miljoen is opgenomen. De annuïtaire lening heeft een looptijd tot en met 31 december 2037. Als zekerheid is een hypotheek verstrekt op de vastgoedbeleggingen van de vennootschap. De berekende rente is 3,4% op basis van een annuïtaire hypotheek.

€ 43,1 miljoen (deels in de vorm van een geldlening € 30,2 miljoen en deels achtergesteld € 12,9 miljoen) waarvan € 40,0 miljoen is opgenomen. Deze leningen hebben een looptijd tot en met 31 december 2041. Als zekerheid is een hypotheek verstrekt op de vastgoedbeleggingen van de vennootschap. De berekende rente is resp. 2,5%, 5,11%, 5,5% en 8,11% op basis van een annuïtaire hypotheek.

Beschrijving van de niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de fiscale eenheid

Pivot Park Holding B.V. vormt samen met Pivot Park Exploitatie B.V., Pivot Park Apparatuur B.V., Pivot Park Vastgoed B.V., Pivot Park Screening Centre B.V. in liquidatie en Pivot Park Samenwerkingen B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en de vennootschapsbelasting. Iedere vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden voor de periode dat zij deel uitmaakt van bovengenoemde fiscale eenheid.

Beschrijving van niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake investeringsverplichtingen

Ten behoeve van de nieuwbouwprojecten Panther en Grizzly zijn verplichtingen tot en met 2024 aangegaan met de aannemers waarvan het openstaande saldo € 303.459 bedraagt.

Informatieverschaffing over operationele leases

Pivot Park Holding B.V.: per 12 september 2023 is een leaseauto in gebruik genomen. De contractduur is 48 maanden met 25.000 km per jaar. Het maandelijkse leasebedrag is € 1.119,00 exclusief BTW. Het verschil van het aantal verreden kilometers wordt achteraf in rekening gebracht tegen € 0,15 per km. De resterende verplichting na 2024 bedraagt € 35.808.

Per 21 juni 2023 is een leaseauto in gebruik genomen binnen Pivot Park Screening Centre B.V. Per 14 juli is het contract overgenomen door Pivot Park Holding B.V. na uitdiensttreding van de bestuurder. De contractduur is 48 maanden met 40.000 km per jaar. Het maandelijkse leasebedrag is € 1.104,68 exclusief BTW. Het verschil van het aantal verreden kilometers wordt achteraf in rekening gebracht tegen € 0,13 per km. De resterende verplichting na 2024 bedraagt € 33.140.

Brutomarge

Uitsplitsing verhoudingscijfer

	2024	2023
Verhoudingscijfer, in welke mate de netto-omzet ten opzichte van die van de vorige periode is gestegen of gedaald	-17 %	65,6 %
Tekstuele toelichting		

Informatieverschaffing over verhoudingscijfer voor de wijziging van de netto-omzet ten opzichte van vorige periode

De netto-omzet is in vergelijking met 2023 met 17,0% gedaald naar € 15,5 miljoen in 2024. De daling van de omzet is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de daling in omzet aan de zijde van Pivot Park Screening Centre B.V. en de inkoop van de utiliteitskosten zijn lager dan in 2023 en daarmee dus ook de omzet

Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen: uitsplitsing

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Lonen	2.375.146	2.578.854
Sociale lasten	417.845	417.201
Pensioenlasten		
Pensioenpremies	302.947	294.807
Totaal van pensioenlasten	302.947	294.807
Totaal van lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	3.095.938	3.290.862

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over lasten uit hoofde van personeelsbeloningen

Het gemiddelde aantal personeelsleden FTE in 2024 is 36,90 FTE (2023: 37,30 FTE).

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	827.667	861.835
Totaal van afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	827.667	861.835

Gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen in terreinen en gebouwen	4.497.466	-1.886.060
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4.497.466	-1.886.060

Financiële baten en lasten

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.315	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.902.243	-1.442.530
Totaal van saldo financiële baten en lasten	-1.898.928	-1.442.530

Belastingen

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2023	
Belastingen over de winst of het verlies		
Latente belastingen		-305.297
Totaal van belastingen over de winst of het verlies		-305.297

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over belastingen over de winst of het verlies

Als gevolg van de gerealiseerde fiscale verliezen in de afgelopen jaren zijn er een positie verrekenbare verliezen opgebouwd. Het totale bedrag aan mogelijk verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2024 € 19.532.555. Voor een bedrag van € 6.637.880 bestaat dit uit voorvoegingsverliezen uit de jaren 2016, 2017 en 2018, ontstaan in de toenmalige fiscale eenheid van OLSP Holding B.V. De voorvoegingsverliezen uit de jaren 2016, 2017 en 2018, ontstaan in de toenmalige fiscale eenheid van OLSP Holding B.V., lijken op basis van de verwachte fiscale resultaten in de periode tot het vervallen van de verliezen niet realistisch en gezien deze onzekerheid niet gewaardeerd.

Per 1-1-2019 is na de herstructurering een nieuwe fiscale eenheid gevormd, waarin voor € 12.894.675 aan verrekenbare fiscale verliezen zijn ontstaan in de jaren 2019 tot en met 2024.

Afgaande op de meerjarig begroting van de huidige fiscale eenheid met een verrekenbare fiscale verliezen ten bedrage van € 13.174.701 zullen er naar verwachting de komende jaren fiscale winsten worden gerealiseerd. Het is goed te realiseren dat in het fiscale resultaat de waarde mutatie als gevolg van een aanpassingen van de reële waarde van het vastgoed niet wordt meegenomen. Per 1 januari 2022 worden fiscale verliezen onbeperkt verrekenbaar naar de toekomst.

Op basis van de verwachte meerjarenbegroting acht de vennootschap waarschijnlijk dat een deel van de fiscale verliezen over 2019 tot en met 2024 verrekenbaar zullen zijn met toekomstige fiscale winsten. Voor dit deel is een latente belastingvordering opgenomen ten bedrage van € 1.953.990. Hiervoor is een VPB-tarief gehanteerd van 25,8%.

Kasstroomoverzicht

Informatieverschaffing over kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Gemiddeld aantal werknemers

Uitsplitsing

	2024	2023
Gemiddeld aantal werknemers over de periode		
Gemiddeld aantal werknemers over de periode werkzaam binnen Nederland	36,9	37,3
Totaal van gemiddeld aantal werknemers over de periode	<u>36,9</u>	<u>37,3</u>

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode

Het gemiddelde aantal personeelsleden FTE in 2024 is 36,90 FTE (2023: 37,30 FTE).

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen: Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen		
Bezoldiging van commissarissen en gewezen commissarissen		
Bezoldiging van een commissaris	51.419	47.590
Totaal van bezoldiging van commissarissen en gewezen commissarissen	<u>51.419</u>	<u>47.590</u>
Totaal van bezoldiging van bestuurders en commissarissen	<u>51.419</u>	<u>47.590</u>

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Informatieverschaffing over bezoldiging van bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van het bestuur is op basis van artikel 2:383 lid 1 BW niet toegelicht, aangezien deze herleidbaar is naar één (natuurlijk) persoon.

Enkelvoudige jaarrekening

Balans

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Balans voor of na resultaatbestemming	Na resultaatbestemming	
Activa		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	465.727	518.868
Financiële vaste activa	80.456.369	65.063.124
Totaal van vaste activa	80.922.096	65.581.992
Vlottende activa		
Vorderingen	112.987	1.473.573
Liquide middelen	52.233	1.670.460
Totaal van vlottende activa	165.220	3.144.033
Totaal van activa	81.087.316	68.726.025
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	28.000	28.000
Agio	8.640.000	8.640.000
Herwaarderingsreserves	26.533.975	21.334.265
Overige reserves	-18.603.393	-15.525.037
Totaal van eigen vermogen	16.598.582	14.477.228
Voorzieningen	42.518.085	32.405.647
Langlopende schulden	9.100.000	7.600.000
Kortlopende schulden	12.870.649	14.243.150
Totaal van passiva	81.087.316	68.726.025

Winst-en-verliesrekening

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Bruto-bedrijfsresultaat	126.795	287.194
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	-1.966.547	-1.484.568
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	-130.574	-75.457
Overige bedrijfskosten	-950.485	-1.248.410
Totaal van som der kosten	-3.047.606	-2.808.435
Totaal van bedrijfsresultaat	-2.920.811	-2.521.241
Financiële baten en lasten	174.182	263.883
Totaal van resultaat voor belastingen	-2.746.629	-2.257.358
Belastingen over de winst of het verlies		305.230
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	4.867.983	-1.163.231
Totaal van resultaat na belastingen	2.121.354	-3.115.359

Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW, alsmede de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Grondslagen

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Grondslag van financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijk en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde. Deze is berekend door de activa, voorzieningen en schulden te waarderen en het resultaat te berekenen op basis van de voor de moedermaatschappij geldende waarderingsgrondslagen. Voor ingehouden winsten van tegen nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen, waarover de vennootschap niet vrij kan beschikken, wordt een wettelijke reserve gevormd.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Pivot Park Holding B.V. in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Grondslag van aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Pivot Park Holding B.V. wordt toegerekend.

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Materiële vaste activa		
Totaal van materiële vaste activa	465.727	518.868

Financiële vaste activa

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	78.502.446	63.109.201
Latente belastingvorderingen	1.953.923	1.953.923
Totaal van financiële vaste activa	80.456.369	65.063.124

Vorderingen
Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Vorderingen		
Belastingvorderingen		1.344.145
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	112.987	129.428
Totaal van overlopende activa	<u>112.987</u>	<u>129.428</u>
Totaal van vorderingen	<u>112.987</u>	<u>1.473.573</u>
Uitsplitsing looptijd		

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Vorderingen		
Belastingvorderingen		1.344.145
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	112.987	129.428
Totaal van overlopende activa	<u>112.987</u>	<u>129.428</u>
Totaal van vorderingen	<u>112.987</u>	<u>1.473.573</u>

Eigen vermogen
Verloopoverzicht

Bedragen in (Euro)

Totaal van eigen vermogen

Totaal van eigen vermogen

	Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	Agio	Herwaarderingsreserves	Overige reserves
Eigen vermogen aan het begin van de periode	28.000	8.640.000	21.334.265	-15.525.037
Mutatie in het eigen vermogen gedurende de periode				
Allocatie van het resultaat				-3.078.357
Herwaarderingsreserves			5.199.710	
Totaal van mutaties gedurende de periode			5.199.710	-3.078.357
Eigen vermogen aan het einde van de periode	28.000	8.640.000	26.533.975	-18.603.394

Totaal van eigen vermogen

Totaal van eigen vermogen

	Eigen vermogen		
Eigen vermogen aan het begin van de periode			14.477.228
Mutatie in het eigen vermogen gedurende de periode			
Allocatie van het resultaat			-3.078.357
Herwaarderingsreserves			5.199.710
Totaal van mutaties gedurende de periode			2.121.353
Eigen vermogen aan het einde van de periode			16.598.581

Verloopoverzicht: Voorgaande periode

Bedragen in (Euro)

Totaal van eigen vermogen

Totaal van eigen vermogen

	Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	Agio	Herwaarderingsreserves	Overige reserves
Eigen vermogen aan het einde van de periode	28.000	8.640.000	21.334.265	-15.525.037

Totaal van eigen vermogen

Totaal van eigen vermogen

	Eigen vermogen		
Eigen vermogen aan het einde van de periode			14.477.228

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gestort en opgevraagd aandelenkapitaal

Het geplaatst kapitaal bedraagt € 28.000 bestaande uit 2.800.000 gewone aandelen, elk nominaal groot € 0,01, genummerd 1 tot en met 2.800.000. Hiervan zijn bij de oprichting 2.800.000 gewone aandelen van nominaal € 0,01 gestort.

Agio

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over agio

In 2019 hebben de aandeelhouders Provincie Noord-Brabant en Gemeente Oss de openstaande leningen van respectievelijk € 5.051.637 en € 2.358.000 ten gunste gebracht aan het Groepsvermogen door de uitstaande leningen om te zetten naar agioreserve. In 2024 is dit ongewijzigd gebleven.

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is per gebouw gemuteerd voor de waarde mutaties in de reële waarde van het gebouw in de vastgoedbelegging, wat leidt tot deze totale herwaarderingsreserve. Een latente belastingverplichting voor het commercieel-fiscale verschil in de waardering van de vastgoedbelegging is niet opgenomen. Fiscaal wordt de vastgoedbelegging gewaardeerd op kostprijs.

Resultaatbestemming

Tekstuele toelichting

Opgave van het voorstel voor de bestemming van de winst of de verwerking van het verlies

Het voorstel van de Raad van Commissarissen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is om het resultaat exclusief de mutatie niet-gerealiseerde herwaardering over het boekjaar 2024 te onttrekken aan de overige reserves. Vooruitlopend op het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening. De jaarrekening is daarmee vooruitlopend op dit besluit opgesteld na resultaatbestemming.

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Voorzieningen		
Voorziening in verband met deelnemingen	42.505.240	32.405.647
Overige voorzieningen	12.845	
Totaal van voorzieningen	42.518.085	32.405.647

Uitsplitsing looptijd

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Voorzieningen		
Totaal van voorzieningen	42.518.085	32.405.647

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Langlopende schulden		
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	9.100.000	7.600.000
Totaal van langlopende schulden	9.100.000	7.600.000

Kortlopende schulden

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2024	31 december 2023
Kortlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	12.267.827	13.613.986
Overige schulden	602.822	629.164
Totaal van kortlopende schulden	12.870.649	14.243.150

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over schulden aan groepsmaatschappijen

Over de rekening-courant verhoudingen is in het boekjaar 2024 2,5% rente berekend (2023: idem). Er zijn geen zekerheden noch aflossingsverplichtingen overeengekomen. Gedurende het boekjaar hebben geen aflossingen plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	2024	2023
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	494.654	485.265
Rentelasten en soortgelijke kosten	-320.472	-221.382
Totaal van saldo financiële baten en lasten	174.182	263.883

Belastingen

Uitsplitsing

	Bedragen in (Euro)	
	31 december 2023	
Belastingen over de winst of het verlies		
Latente belastingen		-305.230
Totaal van belastingen over de winst of het verlies		-305.230

Ondertekening van de jaarrekening

Soort bestuurder of commissaris

2024 Commissaris (huidig)

Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 Oss

Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 25 april 2025

Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

2024 Ja

Soort bestuurder of commissaris

2024 Bestuurder (huidig)

Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 Oss

Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 25 april 2025

Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

2024 Ja

Soort bestuurder of commissaris

2024 Commissaris (huidig)

Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 Oss

Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 25 april 2025

Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

2024 Ja

Soort bestuurder of commissaris

2024 Commissaris (huidig)

Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 Oss

Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 25 april 2025

Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

2024 Ja

Soort bestuurder of commissaris

2024 Commissaris (huidig)

Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 Oss

Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

2024 25 april 2025

Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

2024 Ja

Verwijzing naar de accountantsverklaring

Aanwezig.

Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

De Algemene Vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de Jaarrekening is bepaald. De Algemene Vergadering is bevoegd tot vaststelling van uitkeringen uit de winst voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden. De Algemene Vergadering kan besluiten tot gehele of gedeeltelijke uitkering van reserves middels interim-dividend, mits het eigen vermogen groter is dan de wettelijke en statutaire reserves. De herwaarderingsreserve maakt deel uit van de wettelijke reserves. Derhalve is per balansdatum het eigen vermogen niet toereikend om over te gaan tot uitkering.

SHA256: 7DF7BCA3A7A31B05F980DC013DAC248EBF2849996B9F08B24C51F1BB34999552