

Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuidoost-Nederland U.A.

Jaarverslag 2018

Inhoud

Voorwoord	4
1 Het bestuursverslag	7
1.1 De coöperatie	8
1.2 Samenstelling Bestuur, Raad van Commissarissen en Directie	10
1.3 Financieel verslag	12
1.4 Juridische structuur	14
1.5 Personeel en organisatie	15
1.6 De Ondernemingsraad	16
2 Jaarrekening	19
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018	20
2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2018	22
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar 2018	23
2.4 Geconsolideerd overzicht totaalresultaat over 2018	24
2.5 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018	25
2.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling	26
2.7 Toelichting op de geconsolideerde balans	40
2.8 Toelichting op de geconsolideerde winst- en -verliesrekening	52
2.9 Enkelvoudige balans per 31 december 2018	56
2.10 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2018	58
2.11 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018	58
3 Overige gegevens	65
3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	66
3.2 Statuair bepaling inzake resultaatbestemming	68
3.3 Samenvatting	70

Voorwoord

Als we terugkijken op het tuinbouwjaar 2018 dan blijft vooral in alle opzichten de extreme zomer hangen. Uitzonderlijk hoge temperaturen tezamen met een even uitzonderlijke droogte zorgden voor een seizoen dat veel telers veel zorgen, extra werk en kosten heeft gebracht. Enkele uitzonderingen daargelaten, was de prijsvorming voor veel producten wisselend of tegenvallend te noemen, met misschien wel als meest in het oog springend een teleurstellend aspergeseizoen. Door het vroege warme weer werd de lente als het ware overgeslagen en stokte de consumptie van asperges. Samen met het grote aanbod veroorzaakt door diezelfde warmte leidde dit er toe dat veel telers al ver voor het einde van het seizoen stopten met oogsten.

Paprika kende een moeizame start door hoge aanvoer uit nagenoeg alle productiegebieden in Europa, met lage prijzen tot gevolg. Gaandeweg het seizoen, mede veroorzaakt door de extreme weersomstandigheden, bleek het meer dan eens een grote uitdaging om een kwalitatief hoogwaardig product op de markt te brengen. De prijsvorming werd ondersteund door de beperkte aanvoer van klasse I product. Prei kende tot en met mei een slecht jaar. De groeiomstandigheden waren uitzonderlijk goed gedurende het teeltjaar, met als resultaat dat er continu een enorm Europees aanbod van prei voorhanden was. Het nieuwe preiseizoen, dat traditioneel start in juni, liet echter een heel ander beeld zien. Ook hier speelden de weersomstandigheden een belangrijke rol. Door de extreme droogte kwamen er beduidend minder kilo's op de markt. Dit resulteerde in gemiddeld goede prijzen in de tweede helft van 2018. De tomatenmarkt was erg grillig in 2018. De vraag naar specialties was goed te noemen. Dit heeft in dit segment geresulteerd in gemiddeld goede prijzen. Echter de prijsvorming voor het segment tros, cocktail, middel en grof was moeizaam. Hier was duidelijk sprake van een overaanbod bij een tegenvallende vraag, hetgeen resulteerde in matige prijzen. Alles bij elkaar genomen een seizoen met uitdagingen en wisselende resultaten.

De komende jaren zal ZON de koers van de afgelopen jaren doortrekken en blijven werken aan het leveren van toegevoegde waarde (marketing, innovatie en productontwikkeling) voor onze telers en klanten. De werving van nieuwe leden blijft daarbij ook in het komend jaar een belangrijk aandachtspunt. Net als in 2018 al het geval was zal ZON deze koers in 2019 zonder de GMO subsidie van Brussel moeten doen. Ruim 20 jaar kon de coöperatie rekenen op financiële steun bij het ontwikkelen van ZON van een aanbod- naar een vraag gestuurde afzetorganisatie. Als organisatie betreuren wij het ten zeerste dat wij eerder dit jaar de beslissing hebben moeten nemen om onze GMO erkenning in te leveren. Dit besluit was niet eenvoudig en als coöperatie hebben wij deze stap weloverwogen gedaan.

Met betrekking tot Fresh Park Venlo heeft onze telersvereniging in 2018 een historisch besluit genomen. Doordat enerzijds voor het ontwikkelen van vastgoed steeds meer specifieke kennis noodzakelijk is, anderzijds toekomstige versnippering van het bedrijventerrein op de loer lag en bovendien de ontwikkeling van vastgoed in onze visie niet langer tot de kerntaken van de onderneming behoort, is ZON bijna twee jaar geleden gestart met het zoeken van een strategische, kapitaalkrachtige partner die de noodzakelijke verdere ontwikkeling van Fresh Park Venlo voor zijn rekening kon gaan nemen. Eind 2018 heeft dit zijn beslag gekregen in de vorm van de verkoop van gebouwen op en het recht op verdere ontwikkeling van Fresh Park Venlo aan het Amerikaanse bedrijf Hines. Om het rendement voor ZON zo veel en goed mogelijk naar de toekomst veilig te stellen is ervoor gekozen om het eigendom van de gronden van Fresh Park Venlo te behouden en deze in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Daarenboven heeft ZON haar grondpositie met deze transactie nog weten uit te breiden waardoor zij een belangrijke partner blijft voor de nieuwe eigenaar in de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Directie, Bestuur en Raad van Commissarissen zijn de overtuiging toegedaan dat hiermee de vitaliteit van Fresh Park Venlo op de langere termijn is gewaarborgd.

Samenvattend zijn Directie, Bestuur en Raad van Commissarissen van mening dat 2018 voor ZON in het algemeen naar tevredenheid is verlopen. Zowel strategisch, commercieel als ook organisatorisch zijn belangrijke stappen gezet welke vertrouwen geven voor de toekomst.

Namens Directie, Bestuur en Raad van Commissarissen,

Michiel F. van Ginkel
Algemeen directeur

Sjraar Hoeijmakers
Voorzitter

1 Het bestuursverslag

1.1 De Coöperatie

In 2018 werden op één dag, te weten op 5 april, twee Algemene Vergaderingen gehouden. In de eerste Algemene Vergadering werden de jaarstukken toegelicht.

In de tweede Algemene Vergadering op 5 april werd Sjraar Hoeijmakers herkozen in het bestuur. In dezelfde vergadering werd zowel de jaarrekening als het voorstel voor de bestemming van het resultaat 2017 door de leden vastgesteld. Van de winst werd €488k uitkeerbaar op basis van Energie-investerings-aftrek en werd een bedrag van €278k toegevoegd aan de algemene reserves.

Op 5 oktober werd bovendien een extra ledenbijeenkomst gehouden waarin de leden werden geïnformeerd over de verkoop van de opstallen en het recht op ontwikkeling op Fresh Park Venlo aan vastgoedontwikkelaar Hines. Bovendien werden de leden tijdens die ledenbijeenkomst geïnformeerd over het besluit om de GMO-erkenning per 31 december 2018 in te leveren.

Ledenaantal

Per 1 januari 2018 had ZON 201 leden. Gedurende 2018 hebben 30 leden hun lidmaatschap beëindigd (waarvan 22 bedrijfsbeëindigers) en heeft zich 1 nieuw lid aangemeld. Per 1 januari 2019 zijn er 3 nieuwe leden bijgekomen. ZON heeft per 1 januari 2019 175 leden.



G.C. Hoeijmakers



P.J. van Bree



L.L.A.M. Geurts



S.C. van der Burg



W.M.J.A. Gubbels



F.W.A. Fredrix



H.H. van Velzen



A.M.A. Franken en M.F. van Ginkel

1.2 Samenstelling Bestuur, Raad van Commissarissen en Directie

Samenstelling Bestuur ZON Coöperatie per 31-12-2018

	Zitting vanaf	Periodiek aftredend
G.C. Hoeijmakers (voorzitter, glasgroenteteler)	2013	2018
P.J. van Bree (vice-voorzitter, glasgroenteteler)	2016	2020
L.L.A.M. Geurts (secretaris, vollegrondsgroenteteler)	2015	2019
S.C. van der Burg (glasgroenteteler)	2017	2019
W.M.J.A. Gubbels (glasgroenteteler)	2009	2021

Samenstelling Raad van
Commissarissen ZON Holding B.V.
per 31-12-2018

G.C. Hoeijmakers (voorzitter)
P.J. van Bree (vice-voorzitter)
L.L.A.M. Geurts (secretaris)
S.C. van der Burg
W.M.J.A. Gubbels
F.W.A. Fredrix (extern)
H.H. van Velzen (extern)

Directie ZON Holding B.V.
per 31-12-2018

M.F. van Ginkel (algemeen directeur)
A.M.A. Franken (financieel directeur)

1.3 Financieel verslag

Het jaar 2018 laat hetzelfde beeld zien dat ZON vanuit haar normale bedrijfsuitoefening afsluit met een bescheiden, doch afdoende, financieel resultaat. Ware het niet dat in 2018 uitvoer is gegeven aan het versterken van Fresh Park Venlo door het aangaan van een strategische alliantie met een krachtige vastgoed en projectontwikkelaar. ZON heeft in de hieraan ten grondslag gelegen transactie het overgrote deel van haar opstallen in Fresh Park Venlo overgedaan aan Hines (Houston, USA). Hines heeft ook het recht op verdere (her)ontwikkeling verworven. Deze verkoop door ZON is voorafgegaan door het eerst uitbreiden van haar eigendomspositie op het gehele Fresh Park Venlo. ZON heeft zo naast de strategische verkoop, door grondaankopen haar totale grondaandeel vergroot. De transactie heeft vorm gekregen in een uitgifte van haar gronden in een eeuwigdurend erfpacht aan Hines.

Deze transactie heeft een materiële invloed op het resultaat. Hierin is verwerkt de directe opbrengst van voornoemde vervreemding wat een resultaat voor belastingen oplevert van 42 miljoen euro en van 33 miljoen euro na belastingen. Daarnaast levert de waardering van de toekomstige kasstroom van de eeuwigdurende erfpachtcanon een resultaat op van 8 miljoen euro. Over de opwaardering van het canon is geen belasting verschuldigd, zodat het resultaat hierover na belastingen gelijk is aan dat voor belastingen. Er zou pas sprake zijn van belastingheffing bij eventuele toekomstige vervreemding van de vordering.

Door deze bijzondere transactie verbetert ZON opnieuw haar balanspositie. ZON is nog meer de solide partner voor haar leden en biedt de nodige zekerheid in haar verplichtingen naar al haar stakeholders. Verder heeft ZON met deze transactie zeker gesteld dat Fresh Park Venlo stabiel haar exploitatie kan ondersteunen met de te ontvangen jaarlijkse canon uit erfpacht.

De totale som der bedrijfsopbrengsten komt uit op 313 miljoen euro. Geschoond voor de bijdrage van de Fresh Park Venlo-transactie is de omzet circa 20 miljoen euro lager dan over het voorgaand jaar. ZON zag met name de aanvoer van vollegrondsgroenten in het algemeen en zowel prei als witlof in het bijzonder minder worden. Tomaten en asperges waren verantwoordelijke voor de grootste (negatieve) prijsverschillen door lagere gemiddelde prijzen en hadden zo een drukkend effect op de omzet.

Het resultaat geschoond voor de Fresh Park Venlo-transactie was positief ondanks het in 2018 geheel wegvallen van welke financiële bijdrage uit GMO dan ook. Sturing op kosten heeft daartoe bijgedragen.

De organisatie heeft in 2018 ingezet op directe samenwerking met de retail met als drager 'www.VanEigenBodem.nl'. Het versterkte zo de zichtbaarheid van het product van haar telers en eigenorganisatie, onder andere door onder de A-merken van Unilever verspakketten te introduceren. De bezettingsraad van Fresh Park Venlo is nagenoeg 100%. Fresh Park Venlo B.V. voltooid in 2018 nieuwbouw voor Staay-Van Rijn B.V. en daarnaast een gebouwencomplex met 6 units en bood zo ruimte aan actuele (her)huisvestingsbehoefte. De nieuwbouw was eind 2018 geheel verhuurd.

Compliance 2018

De (geactualiseerde) toelichting op het compliance programma is in 2018 weer uitgebreid binnen ZON in diverse overleggen besproken, zowel met medewerkers als met leden van de coöperatie ZON. Verder zijn de controles uit het compliance jaarplan uitgevoerd. Er zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

De nodige werkzaamheden in het kader van de in mei 2018 ingevoerde Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn opgepakt in het compliance programma. Bestuur/Raad van Commissarissen heeft de Directie gedéchargeerd voor het in 2018 gehanteerde beleid en de uitvoering daarvan.

Verwachtingen 2019

Zoals gesteld zal het resultaat vanaf 2019 ondersteund worden door de canon die ZON int uit de verstrekking van het erfpacht over Fresh Park Venlo. De blijvende aandacht voor efficiency in haar staf en operations activiteiten zal ook in 2019 moeten leiden tot een positief financieel resultaat. Er blijft geïnvesteerd worden in het uitbouwen van de strategie en het inzetten van mensen en middelen rondom leveren van toegevoegde waarde voor onze retailklanten. Er wordt geen materiële afname van het aantal medewerkers verwacht. Begrote activiteiten en investeringen passen in de bestaande financieringsstructuur. Hier worden voor 2019 geen materiële afwijkingen ten opzichte van vorige periode verwacht.

Risicoparagraaf

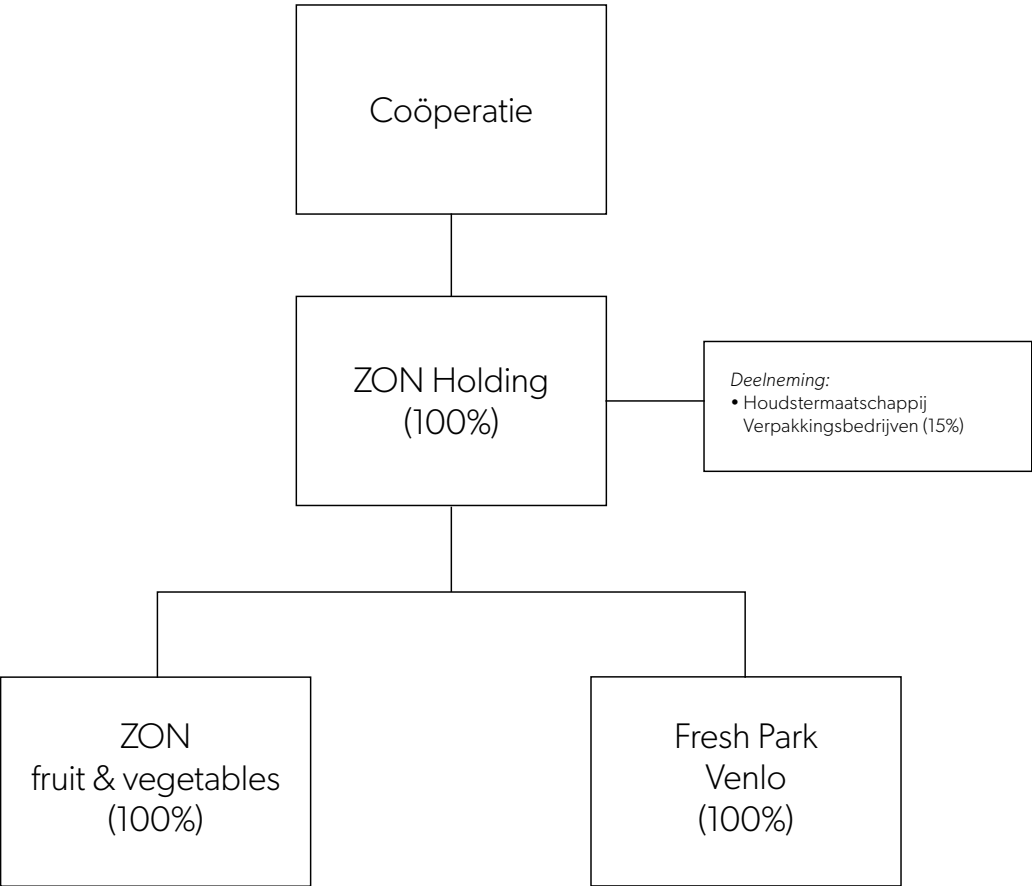
Mogelijke vermindering van ledenaantal en uiteindelijk areaal heeft invloed op ZON haar productbeschikbaarheid en zo op haar commerciële mogelijkheden en relevantie. Ook de resultaten van operationele afdelingen staan dan onder druk door afname van te verwerken product.

Als antwoord hierop biedt ZON haar leden een passende strategie. Een consistent en gebalanceerd verkoopprogramma moet uiteindelijk leiden tot goede resultaten op het gebied van behaalde uitbetalprijzen voor haar leden en verder ook een passende invulling van haar rol als afzetorganisatie van haar leden door het realiseren van passende teler klant koppelingen en een goede logistieke en administratieve prestatie.

De beheersing van de aanvoer is belangrijk voor het presteren in de markt. Dit wordt bereikt door het in plaats hebben van een systeem van aanvoerprognoses. Hier is de opvolging een continu punt van aandacht.

De financiële huishouding van ZON kent geen specifieke risico's afgezien van normale bedrijfsrisico's in de operatie en in het bijzonder het kredietrisico. Dit laatste mitigeert ZON door het hebben van een kredietrisicoverzekering. Voor een verdere toelichting van de financiële instrumenten wordt verwezen naar de jaarrekening.

1.4 Juridische structuur 2018



1.5 Personeel en organisatie

In 2018 is de organisatie in personele zin op enkele punten aangepast. De zachtfruit-activiteiten zijn geïntegreerd in het groentebedrijf en in de staforganisatie heeft een beperkte wijziging plaatsgevonden. Op 5 oktober 2018 heeft verkoop van gebouwen op en het recht op verdere ontwikkeling van Fresh Park Venlo aan het Amerikaanse bedrijf Hines plaatsgevonden. Hierbij is ook de managementorganisatie overgedragen aan Hines. Al deze ontwikkelingen hebben een personele impact gehad, met een terugloop in aantallen medewerkers tot gevolg.

In 2015 is ZON gestart met het meten van de medewerkerstevredenheid middels de methode van onderzoeksbureau Great Place to Work®. Dit jaarlijks terugkerende onderzoek meet de tevredenheid van medewerkers als het gaat om hun relatie ten opzichte van het management, hun werk en collega's. Er zijn hierbij vijf dimensies die worden gemeten: geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid (samengevat in vertrouwen), trots en kameraadschap.

De algemene tevredenheid is in 2018 op gelijk niveau gebleven ten opzichte van 2017, namelijk 77%. Met de resultaten van het onderzoek wordt evenals voorgaande jaren actief aan de slag gegaan.

Met het Lean Six Sigma programma zet ZON verder in op organisatieverbetering en –efficiency. Dit programma wordt de komende jaren gecontinueerd. Ook in 2018 zijn er weer diverse activiteiten georganiseerd op initiatief van medewerkers. Hierbij valt te denken aan kookworkshops, sporttoernooien, verschillende borrels, zomerbarbecue met collega's en personeelsfeest.

Personeelsgegevens

Aantal medewerkers

Afdeling / BV	2018 (peildatum: 31 - 12 - 2018)	2017 (peildatum: 31- 12 - 2017)
Totaal	97 (91,0 fte)	120 (112,0 fte)
ZON f & v / Holding	97 (91,0 fte)	104 (96,2 fte)
ZON Zachtfruit *	0 (0,0 fte)	8 (8,0 fte)
Fresh Park Venlo **	0 (0,0 fte)	8 (7,8 fte)

* Integratie in ZON fruit & vegetables per 1 april 2018
** Overgang van Hines in oktober 2018

1.6 De Ondernemingsraad

In 2018 is de samenstelling van de OR veranderd.

In het voorjaar van 2018 is de OR weer op sterkte gebracht met de toetreding van een 2-tal youngsters, waarmee ook de OR fors is verjongd. De OR heeft dat als uitermate plezierig en nuttig ervaren, jeugdig enthousiasme, met een frisse blik op ontwikkelingen is altijd goed!

Bij een aantal besluiten van de ondernemer heeft de OR adviesrecht of instemmingsrecht. De zaken waarover de OR in 2018 is geraadpleegd door de ondernemer waren:

- Reorganisatie 'Future Fit', in welke de OR, na zorgvuldige afweging, uiteindelijk tot een positief advies is gekomen.
- Aansturing Operations, waarbij de OR ook positief instemde met de voornemen van de ondernemer om alle operationele activiteiten van ZON Logistics Centre onder een eenhoofdige leiding te brengen.
- Verkoop Fresh Park Venlo waarmee, na uitvoerig overleg met de direct betrokken medewerkers, de ondernemer een groen licht kreeg en de opstallen en het (her) ontwikkelingsrecht werden verkocht.
- Nieuwe Arbo dienst, een gezamenlijk traject tussen HR en OR waarbij, in goed overleg, gekozen werd voor een nieuwe Arbo dienst.
- Overgang van medewerkers van ZON Holding B.V. naar ZON fruit & vegetables B.V., waarbij instemming door de OR werd gegeven op de wens van ondernemer om zoveel mogelijk medewerkers in de werkmaatschappij, onder te brengen.

Naast instemmings- en adviesaanvragen neemt de OR ook diens verantwoordelijkheid om ongevraagd zaken bij de bestuurder aan te kaarten mochten daar moverende redenen voor van toepassing zijn. In 2018 is daartoe initiatief genomen, de aandachtspunten betroffen Great Place to Work, maar ook het kunnen en willen meedenken rondom mogelijke initiatieven die ontwikkeld kunnen worden met de gelden vanuit de opbrengst van de verkoop van Fresh Park Venlo B.V.

Voor 2019 worden de volgende zaken verwacht:

- Keuze voor een nieuw pensioen
- Keuze voor een nieuw tijdsregistratiesysteem van een mogelijk andere leverancier
- Samen met ondernemer aandacht besteden aan de uitkomsten van de GPTW/medewerkerstevredenheidsonderzoek

Daarnaast zijn reguliere gesprekken met de voorzitter van de Raad van Commissarissen gecontinueerd om ook op die manier contact te hebben en te houden met het bestuursorgaan van de Coöperatie.

Compliance

Op 25 mei 2018 is de Wet bescherming persoonsgegevens vervangen door de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Deze verordening zorgt ervoor dat in de hele EU dezelfde privacy wetgeving geldt. De belangrijkste wijzigingen in deze AVG betreffen versterking en uitbreiding van privacyrechten voor betrokkenen, meer verantwoordelijkheden voor organisaties en stevigere bevoegdheden voor alle privacy toezicht toezichthouders, zoals de bevoegdheid om boetes tot maximaal 20 miljoen euro op te leggen. Onder de AVG heeft de organisatie meer verplichtingen bij het verwerken van persoonsgegevens. De AVG legt namelijk meer nadruk op de verantwoordelijkheid van de organisatie om aan te tonen dat ze zich aan de wet houdt.

De benodigde werkzaamheden in dit kader voor ZON zijn opgepakt binnen het compliance programma. Concrete resultaten vanuit de AVG compliance werkzaamheden zijn als volgt te benoemen. De verwerking van persoonsgegevens is geïnterpreteerd, beoordeeld en waar nodig aangepast rondom uitvoering overeenkomsten met medewerkers en klanten; de interne gedragscode is aangepast op de AVG, en vervolgens toegelicht en ter beschikking gesteld aan medewerkers; er is een Privacy Policy voor ZON opgesteld, en op de ZON websites geplaatst; er is beleid opgesteld en uitgevoerd rondom bewaartermijnen van opgeslagen gegevens; een procedure datalekken is geïmplementeerd; de ZON medewerkers zijn uitdrukkelijk geïnformeerd omtrent rechten en plichten vanuit de AVG.

In het compliance jaarprogramma is vervolgens geborgd dat jaarlijks middels steekproeven het opgestelde beleid wordt gecontroleerd en nageleefd.

2 Jaarrekening

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming, in duizenden euro's)

Activa

		2018	2017
Vaste activa			
Materiële vaste activa	(1)		
Bedrijfsgebouwen en terreinen		-	9.250
Vastgoedbeleggingen		4.340	30.921
Machines en installaties		1.477	1.101
Andere vaste bedrijfsmiddelen		483	183
Investerings in uitvoering		144	1.557
Totaal materiële vaste activa		6.444	43.012
Financiële vaste activa	(2)	35.862	9.555
Vlottende activa			
Vorraden	(3)	663	1.640
Vorderingen	(4)		
Debiteuren		10.505	11.745
Vorderingen op deelnemingen		-	826
Overige vorderingen		5.582	4.604
Totaal vorderingen		16.087	17.175
Liquide middelen	(5)	54.009	3.325
Totaal activa		113.065	74.707

Passiva

		2018	2017
Groepsvermogen	(6)	86.478	45.598
Voorzieningen	(7)	228	1.870
Langlopende schulden	(8)	5.387	6.980
Kortlopende schulden	(9)		
Crediteuren		10.542	9.452
Belastingen, premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen		1.977	354
Overige kortlopende schulden		8.453	10.453
Totaal kortlopende schulden		22.972	20.259
Totaal passiva		113.065	74.707

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2018

(in duizenden euro's)

		2018	2017
Netto-omzet		255.888	275.646
Overige opbrengsten		57.238	7.709
Som der bedrijfsopbrengsten	(10)	313.126	283.355
Kosten van grond- en hulpstoffen		(241.284)	(256.171)
Kosten uitbesteed werk en	(11)		
andere externe kosten		(13.824)	(16.686)
Lonen en salarissen	(12)	(6.075)	(6.981)
Sociale lasten en pensioenlasten	(13)	(1.479)	(1.603)
Afschrijvingen op materiële vaste activa		(3.182)	(3.932)
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa		408	1.064
Overige bedrijfskosten	(14)	75	(25)
Som der bedrijfslasten		(265.361)	(284.334)
Bedrijfsresultaat		47.765	(979)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		231	220
Rentelasten en soortgelijke kosten		(204)	(120)
Resultaat vóór belastingen		47.792	(879)
Belastingen	(15)	(8.165)	733
Aandeel in resultaat van ondernemingen			
waarin wordt deelgenomen	(16)	1.741	912
Resultaat na belastingen		41.368	766

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar 2018

(in duizenden euro's)

		2018	2017
Bedrijfsresultaat		47.765	(979)
Aanpassingen voor:			
Afschrijvingen	(1)	3.182	6.263
Overige waardeveranderingen	(1)	(408)	(1.064)
Vorderingen op deelnemingen		1.589	–
boekresultaten desinvesteringen vaste activa		(50.044)	(611)
Mutatie voorzieningen	(7)	(376)	(426)
Mutatie werkkapitaal		7.827	(1.766)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		(38.230)	2.396
Ontvangen interest		231	220
Ontvangen dividend		882	808
Betaalde interest		(189)	(115)
Betaalde winstbelasting		(10.281)	(490)
Kasstroom uit operationele activiteiten		(9.357)	423
Kasstroom uit operationele activiteiten		178	1.840
Investerings in materiële vaste activa	(1)	(7.640)	(2.364)
Desinvesteringen in materiële vaste activa		107.987	2.041
Aquisitie deelnemingen		(47.870)	–
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		52.477	(323)
Aflossing langlopende schulden	(8 en 9)	(1.791)	(5.581)
Opname langlopende schulden	(8)	(180)	(48)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(1.971)	(5.629)
Mutatie liquide middelen		50.684	(4.112)

2.4 Geconsolideerd overzicht totaalresultaat over 2018

(in duizenden euro's)

	2018	2017
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	41.368	766
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon	0	0
Totaalresultaat van de rechtspersoon	41.368	766

2.5 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018

Algemeen

Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuid-oost-Nederland U.A., gevestigd te Venlo, Venrayseweg 104, is een Coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid (U.A) en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 12000643. De belangrijkste activiteiten zijn het behartigen van de belangen van haar leden ten aanzien van het in de handel brengen van groenten en fruit, zowel door bevordering van concentratie van het aanbod van de producten en van de regulering van de producentenprijzen daarvoor als anderszins.

Verslaggevingsperiode en continuïteit

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling en heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018. Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven.

Toegepaste standaarden

Telersvereniging ZON heeft zowel de enkelvoudige jaarrekening als de geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

De financiële gegevens van de onderneming zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de enkelvoudige winst-en-verliesrekening conform artikel 402 Boek 2 BW slechts het aandeel in het resultaat van vennootschappen waarin wordt deelgenomen na belastingen en het overige resultaat na belastingen.

2.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling

Algemeen

De cijfers over 2017 zijn op de onderdelen materiële en financiële vaste activa, overige vorderingen en winst-en-verliesrekening geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans als een transactie (met betrekking tot het actief of de verplichting) niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de

economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Verder wordt een actief of een verplichting niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip dat niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridische eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke

risico's met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de onderneming. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Gebruik van schattingen

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

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Materiële vaste activa
- Financiële vaste activa
- Belastinglatenties
- Voorzieningen (claims en debiteuren)

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de onderneming en haar groepsmaatschappijen in de groep en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat.

De consolidatiekring bestaat uit: ZON Holding B.V., ZON fruit & vegetables B.V., Fresh Park Venlo B.V., Logistic Park Venlo B.V., Logistic Park Venlo II B.V., Logistic Park Venlo III B.V., Sun Berry International B.V., Blueberry World B.V., Heidefrucht-Vermark-

tungs GmbH. De Logistic Park Venlo-entiteiten zijn per 27 september 2018 100% groepsmaatschappijen en vanaf dat moment in de consolidatie opgenomen.

Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend waardoor ze de onderneming meer of minder invloed verschaffen.

Belangen die uitsluitend worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd indien bij verwerving al het voornemen bestaat om het belang af te stoten, de verkoop binnen een jaar waarschijnlijk is. Deze belangen worden opgenomen onder de vlottende activa, onder effecten ('slechts aangehouden om te vervreemden').

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed. Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar de financiële vaste activa zoals toegelicht in de enkelvoudige jaarrekening.

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaaarding worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen in overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen

en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risico-kenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de onderneming en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De bedrijfsgebouwen en -terreinen, machines en installaties, andere vaste bedrijfsmiddelen en materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de onderneming in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage

over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij desinvestering. De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen: 0-10
- Machines en installaties: 10-20
- Andere bedrijfsmiddelen: 20

De onderneming bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De materiële vaste activa waarvan de vennootschap en haar groepsmaatschappijen, krachtens een financiële leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik;
- gebruik in de productie of de levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening; of
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening.

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Als sprake is van een uitgestelde betaling van de koopsom wordt de verkrijgingsprijs gesteld op de contante waarde daarvan. De verkrijgingsprijs van een zelf vervaardigde vast-

goedbelegging is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging worden bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Eventuele verplichtingen die de onderneming behoudt na vervreemding van een vastgoedbelegging worden verwerkt zoals toegelicht onder het hoofd voorzieningen.

Financiële vaste activa

- Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de onderneming invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het

geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderinggrondslagen van de onderneming gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens op de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatsbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de onderneming en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de onderneming echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de onderneming ten behoeve van de deelneming.

- Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een stellig voor-nemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze opdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

• Eeuwigdurende erfpacht

De jaarlijkse ontvangst betrekking hebbende op het recht van erfpacht wordt gewaardeerd door de eeuwigdurende betalingen te verdisconteren. De jaarlijkse oprenting van de eeuwigdurende erfpacht vordering wordt gepresenteerd onder de overige opbrengsten, de daadwerkelijke ontvangen erfpacht canon wordt als aflossing op de eeuwig durende erfpacht verwerkt. De verwerking van de opname van de eeuwigdurende erfpacht zoals deze geldt voor de jaarrekening is niet overeenkomstig de fiscale grondslagen. De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat gelden als eeuwigdurende verschillen, waardoor de contante waarde van de latentie wordt verondersteld nul te zijn. Dit zal tevens betekenen dat de werkelijke belastingdruk volgens de jaarrekening af gaat wijken van de nominale belastingdruk.

• Telersinvesteringen

Telersinvesteringen worden behandeld als financiële lease. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

- Latente belastingen

Latente belastingvorderingen worden als financieel vast actief aangemerkt.

- Overige financiële vaste activa

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

- Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend

aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

- Vervreemding van vaste activa

Voor verkoop beschikbare vaste activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

- Voorraden

Voorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden naar verwachting zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten.

Voorraadbestanddelen die niet onderling uitwisselbaar zijn, worden gewaardeerd op basis van individuele specifieke kosten. Goederen die zijn geproduceerd voor een specifiek project, worden gewaardeerd op basis van individuele specifieke kosten.

De voorraden grond- en hulpstoffen, gereed product en handelsgoederen worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde.

Gereed product wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs op basis van gewogen gemiddelde prijzen, omvattende de aanschafkosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Handelsgoederen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en bijkomende kosten, zoals invoerrechten, transportkosten en andere kosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van voorraden.

Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Bij de waardering van de voorraden wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen.

- Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd financiële instrumenten.

- Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen reële waarde. De liquide middelen staan vrij ter beschikking van Telersvereniging ZON.

- Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de onderneming noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de onderneming nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de constante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen

Een voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen wordt gevormd indien het waarschijnlijk is dat de onderneming in een procedure zal worden veroordeeld. De voorziening betreft de beste schatting van het bedrag waarvoor de verplichting kan worden afgewikkeld, en omvat tevens de proceskosten.

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkans en leeftijd.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd financiële instrumenten.

Resultaatbepaling*Verkoop van goederen*

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden opgenomen in de netto-omzet tegen de reële waarde van de ontvangen of te ontvangen vergoeding, na aftrek van retouren en tegemoetkomingen, handels- en volumekortingen. Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten of eventuele retouren van goederen betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van voortgezette betrokkenheid bij de goederen.

De overdracht van risico's en voordelen vindt doorgaans plaats op het moment dat het product wordt afgehaald door de klant danwel wordt afgeleverd bij de klant.

Diensten

Opbrengsten uit het verlenen van diensten worden opgenomen in de netto-omzet tegen de reële waarde van de ontvangen of te ontvangen vergoeding, na aftrek van tegemoetkomingen en kortingen. Opbrengsten uit het verlenen van diensten worden

in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de te ontvangen vergoeding waarschijnlijk is, de mate waarin de dienstverlening op balansdatum is verricht betrouwbaar kan worden bepaald en de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.

Indien het resultaat van een bepaalde opdracht tot dienstverlening niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de opbrengsten verwerkt tot het bedrag van de kosten van de dienstverlening die worden gedekt door de opbrengsten.

Logistieke dienstverlening

Opbrengsten uit logistieke diensten bestaan uit de vergoedingen voor door ZON georganiseerd transport, de omzet uit sorteren en verpakken als ook de vergoeding voor handling product.

Provisie leden

De opbrengsten uit provisie leden bestaan uit de bijdragen van leden voor de verrichte werkzaamheden ten dienste van de handling en verkoop.

Overige opbrengsten

Overige opbrengsten bestaan uit huuropbrengsten en verkochte bedrijfsmiddelen. Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten, worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt. Opbrengsten uit de oprenting van het erfpachtcanon worden verantwoord als huuropbrengsten.

Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

Hieronder zijn begrepen de direct aan de netto-omzet toerekenbare kosten.

Personeelsbeloningen/pensioenen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap.

Voor de beloningen met opbouw van rechten en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van bonusbetalingen wordt verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomst). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de onderneming zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen die worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De onderneming kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Operationele leases

Als de onderneming optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Leasebetalingen inzake de operationele lease worden lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. De sale en lease-back van de bedrijfspanden in eigen gebruik zijn als operationele lease verwerkt.

Financiële leases

Als de onderneming optreedt als lessor in een financiële lease, wordt het leaseobject geactiveerd als financieel vast actief. Leasebetalingen van het erfpachtcanon worden als aflossing op het actief verwerkt. De aflossingen van de bijdrage telers inzake telersinvesteringen worden gesaldeerd met de afschrijving van het bijbehorende financiële vaste actief.

Overheidssubsidies

Aan Telersvereniging ZON zijn in het kader van de EU-regeling voor Gemeenschappelijke Marktordeening (GMO) subsidies toegekend. Het totaalbedrag van de aangevraagde subsidie (hetgeen op grond van de regeling mag worden verwacht) wordt gesplitst in een exploitatiekostensubsidie en een investeringsubsidie. De ingediende exploitatiekostensubsidie wordt ten gunste van het resultaat van het verslagjaar gebracht. De geclaimde investeringssubsidie wordt in mindering gebracht op de aanschafkosten van de materiële vaste activa.

Verschillen tussen de aangevraagde subsidie en de definitieve subsidievaststelling worden verantwoord in het jaar dat dergelijke verschillen blijken.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens ten gunste van de post Belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

De jaarlijkse oprenting van de eeuwigdurende erfpacht vordering wordt gepresenteerd onder de overige opbrengsten, de daadwerkelijke ontvangen erfpacht canon wordt als aflossing op de eeuwigdurende erfpacht verwerkt.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

De verwerking van de opname van de eeuwigdurende erfpacht zoals deze geldt voor de jaarrekening is niet overeenkomstig de fiscale grondslagen. De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat gelden als eeuwigdurende verschillen, waardoor de contante waarde van de latentie wordt verondersteld gelijk aan nul te zijn. Dit zal tevens betekenen dat de werkelijke belastingdruk volgens de jaarrekening af gaat wijken van de nominale belastingdruk.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de onderneming in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijk verschil.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de vennootschap op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de groep in de resultaten van deze deelnemingen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde

deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Het verantwoorde resultaat uit deelnemingen bestaat uit:

- het aandeel van Telersvereniging ZON in de resultaten van deelnemingen die worden gewaardeerd op netto-vermogenswaarde;
- de uitgekeerde resultaten van op verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen;
- mutaties in de waardering van deelnemingen en de eventuele mutaties in de waardering van leningen aan en vorderingen op deelnemingen;

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkoopprijs van gedesinvesteerde materiële vaste activa is als desinvestering opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover ontvangst in geld heeft plaatsgevonden. Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa zijn opgenomen voor zover deze zijn betaald. Acquisities van groepsmaatschappijen worden gepresenteerd op de lijn acquisitie deelnemingen voor het betaalde bedrag verminderd met meegekochte liquide middelen.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake

goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie noot 2 en noot 19 voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

2.7 Toelichting op de geconsolideerde balans

(1) Materiële vaste activa

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vastgoed beleg- gingen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen	Invest. in uit- voering	Totaal
Aanschafwaarde	20.538	93.686	15.913	3.236	1.557	134.930
Cumulatieve afschrijvingen	(11.288)	(62.765)	(14.812)	(3.053)	–	(91.918)
Stand per 31 december 2017	9.250	30.921	1.101	183	1.557	43.012
Gereedgekomen projecten	187	1.356	–	–	(1.543)	–
Investeringsen	25	6.403	732	408	130	7.698
Overname deelnemingen	–	48.470	–	–	–	48.470
Afschrijvingen	(391)	(2.284)	(399)	(108)	–	(3.182)
Terugname waardevermindering	–	408	–	–	–	408
Kwalificatie wijziging 3813	(3.504)	3.380	124	–	–	–
Desinvesteringen	(5.567)	(84.314)	(81)	–	–	(89.962)
Stand per 31 december 2018	-	4.340	1.477	483	144	6.444
Aanschafwaarde	-	9.406	14.680	3.117	144	27.347
Cumulatieve afschrijvingen	-	(5.066)	(13.203)	(2.634)	–	(20.903)
Stand per 31 december 2018	-	4.340	1.477	483	144	6.444
Belangrijkste afschrijvingspercentages	0-10	0-20	10-20	20		

Telersvereniging ZON heeft in oktober het overgrote deel van haar opstallen op Fresh Park Venlo overgedragen aan Hines (Houston, USA) waarbij zij haar gronden heeft uitgegeven in een eeuwigdurende erfpacht met een periodiek te betalen canon. Met deze transactie is een bedrag gemoeid van € 117.500 vrij op naam. Onderdeel van de transactie maken ook uit de verkregen bedrijfspanden welke voor een gedeelte in eigendom waren van derden en welke in deelneming gehouden werden (€48.470). De totale desinvestering van € 89.262 betreft zowel de boekwaarde van de opstallen als de boekwaarde van de gronden (€ 24.278) die in erfpacht zijn uitgegeven. Deze laatste zijn op hun beurt weer gewaardeerd als financieel vast actief (€ 32.172).

Terugname bijzondere waardeverminderingverlies
Telersvereniging ZON heeft in 2015 de realiseerbare waarde van de activa dienstbaar aan het verwerken en verpakken van zacht fruit opnieuw bepaald. Hier was noodzaak toe daar de bedrijfsdrukke ontoereikend is voor een rendabele exploitatie van de activa (gebouwen en machines) die ingezet worden voor deze activiteit. Deze activa zijn onderbenut wat leidt tot erosie van het resultaat. Hier bleek een bijzondere waardevermindering van deze activa dan ook op zijn plaats. In aanmerking genomen dat de gebouwen en machines als kasstroom genererende eenheid zijn aan te merken, is deze vermindering berekend door met zowel de directe- als de indirecte opbrengstwaarde rekening te houden. De directe opbrengstwaarde van de gebouwen was hoger dan de indirecte waarde. Voor de machines zijn deze waardes beide negatief. In deze afweging is bepalend dat de alternatieve toewijding van gebouwen en machines onwaarschijnlijk is. Dit heeft vervolgens geresulteerd in een bijzondere waardevermindering (€3.731 in 2015) naar de realiseerbare waarde van de gebouwen en machines (zijnde de directe opbrengstwaarde minus de subsidie verplichting die rust op deze gebouwen en machines). De directe opbrengstwaarde van de gebouwen is bepaald op basis van een extern taxatierapport en de directe opbrengstwaarde van de machines is bepaald op basis van een gedetailleerde interne analyse. Nadien zijn de uitgangspunten in overweging genomen bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering gewijzigd. Dit heeft geleid tot een terugname van de waardevermindering in 2018 van €408 (€1.064 in 2017).

(2) Financiële vaste activa

	Deel- nemingen	Vordering deel- nemingen	Eeuwig- durende erfpacht	Telers- investerings	Latente belastingen	Overige vorderingen	Totaal
Aanschafwaarde per 31 december 2017	234	3.545	–	15.661	3.205	–	22.645
Cumulatieve waardevermindering	–	(1.956)	–	–	–	–	(1.956)
Cumulatieve aflossingen	–	–	–	(11.134)	–	–	(11.134)
Stand per 31 december 2017	234	1.589	–	4.527	3.205	–	9.555
Resultaat	–	–	–	–	(10)	–	(10)
Verstrekking	–	–	789	–	–	639	1.428
Onttrekking	–	–	–	–	(2.145)	–	(2.145)
Aflossing	–	–	(636)	(1.843)	–	–	(2.479)
Vrijval	–	–	–	–	(792)	–	(792)
Opnemen eeuwig- durend erfpacht	–	–	32.019	–	–	–	32.019
Opname in consolidatie/storting	(125)	(1.589)	–	–	–	–	(1.714)
Stand per 31 december 2018	109	–	32.172	2.684	258	639	35.862
Aanschafwaarde per 31 december 2018	109	–	32.172	14.620	258	639	47.798
Cumulatieve aflossingen	–	–	–	(11.936)	–	–	11.936
Stand per 31 december 2018	109	–	32.172	2.684	258	639	35.862

In oktober heeft Fresh Park Venlo haar gronden met opstallen en ontwikkelrecht uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Deze transactie heeft geleid tot het desinvesteren van opstallen alsook grond waarop het recht betrekking heeft. De jaarlijkse betaling betrekking hebbende op het recht van erfpacht wordt gewaardeerd door de eeuwigdurende betalingen te verdisconteren. Hierbij wordt een indexatiepercentage van 2% toegepast en een verdisconteringsfactor van 10,3 gehanteerd. In het laatste kwartaal van 2018 heeft dit geleid tot een opwaardering van € 153. De ontvangen erfpachtbetaling over deze periode bedroeg € 636. Samen leidt dit tot een resultaat van € 789. Deze oprenting wordt in de verloopstaat gepresenteerd als verstrekking.

De sale en leaseback van de bedrijfspanden in eigen gebruik zijn als operationele lease verwerkt. Er is sprake van marktconforme voorwaarden. De hiermee samenhangende verplichtingen zijn opgenomen onder de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Telersvereniging ZON heeft de volgende deelnemingen:

Naam	Vestigingsplaats	Percentage
Regiobranding Die Frischen B.V.	Venlo	17
Houdstermaatschappij Verpakkingsbedrijven B.V.	Zoetermeer	15

De deelnemingen zijn gewaardeerd op verkrijgingsprijs. Het ontvangen dividend wordt derhalve opgenomen als resultaat deelneming in de winst-en-verliesrekening en niet via de financiële vaste activa. ZON heeft in 2018 de resterende aandelen van de deelnemingen Logistic Park Venlo B.V., Logistic Park Venlo II B.V. en Logistic Park Venlo III B.V. overgenomen. De deelnemingen zijn per 27 september 2018 opgenomen in de consolidatie.

Latente belastingvorderingen

De actieve belastinglatentie wordt voornamelijk veroorzaakt door commercieel/fiscale verschillen in de waardering van gebouwen. De latente belastingvordering is voor een bedrag €12 (€704 in 2017) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar.

	2018	2017
(3) Voorraden		
Grond- en hulpstoffen	698	801
Gereed product	18	920
Voorziening incurant	(53)	(81)
Stand per 31 december	663	1.640

De voorraadwaardering op basis van de actuele waarde wijkt niet materieel af van bovenstaande waardering.

Het verloop van de voorziening voor incourantheid is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	81	81
Toevoeging ten laste van de winst-en-verliesrekening	11	–
Afboeking ten laste van de voorziening	(39)	–
Stand per 31 december	53	81

De kostprijs van de voorraden die is verwerkt als last in de winst-en-verliesrekening bedraagt €241.703 (2017: €256.848).

(4) Vorderingen

Debiteuren		
Vorderingen op debiteuren	10.886	12.107
Voorziening voor het risico op oninbaarheid	(381)	(362)
Stand per 31 december	10.505	11.745

ZON heeft de waarde van de vorderingen grotendeels gedekt door een afgesloten kredietverzekering. De verwachte looptijd van de vorderingen is korter dan 1 jaar.

Vorderingen op deelnemingen
De vorderingen op deelnemingen in 2017 hadden betrekking op Logistic Park Venlo III B.V. (€573), de Houdstermaatschappij Verpakkingsbedrijven B.V. (€220) en Logistic Park Venlo II B.V. (€33).

	2018	2017
Overige vorderingen		
Vennootschapsbelasting	4.211	1.661
Omzetbelasting	762	1.425
GMO-subsidies	–	441
Vorderingen op handelspartijen	16	502
Overige vorderingen	593	575
Stand per 31 december	5.582	4.604

ZON heeft beroep aangetekend tegen de aanslag overdrachtsbelasting betrekking hebbende op het uitgeven van het recht van erfpacht. Gezien de onzekerheid omtrent de afloop van deze actie en uitkomst van een mogelijke procedure is geen bedrag opgenomen in de jaarrekening omtrent een vordering onder deze titel.

(5) Liquide middelen

ZON heeft voor €27 bankgaranties verstrekt. De overige liquide middelen staan vrij ter beschikking van ZON.

(6) Groepsvermogen

Voor het verloop van het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans.

(7) Voorzieningen

	Claims	Latente belasting	Jubileum	Totaal 2018	Totaal 2017
Stand per 1 januari	393	1.413	64	1.870	2.476
Dotaties	–	–	17	17	11
Onttrekkingen	–	(638)	–	(638)	(186)
Vrijval	(393)	(628)	–	(1.021)	(431)
Stand per 31 december	–	147	81	228	1.870
Looptijd < 1 jaar	–	–	12	12	1.031
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	–	–	19	19	19
Looptijd > 5 jaar	–	147	50	197	820
Stand per 31 december	–	147	81	228	1.870

Voorziening claims

De voorziening claims betreft een voorziening ter dekking van financiële schade als gevolg van afkeur van ingediende subsidies. Deze voorziening is in 2018 volledig vrijgevallen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. De verschillen zijn gewaardeerd tegen 20,5%. De voorziening is deels vrijgevallen als gevolg van tijdelijke verschillen die zijn omgezet in eeuwigdurende verschillen.

(8) Langlopende schulden

	2018	2017	2018 > 1 jaar < 5 jaar	2018 >5 jaar
Bijdrage telers inzake telersinvesteringen	6.761	10.309	3.748	65
Overige	1.754	1.284	1.574	–
	8.515	11.593	5.322	65
Aflossingsverplichting volgende boekjaar (opgenomen onder kortlopende schulden):				
-Bijdrage telers inzake telersinvesteringen	(2.948)	(4.514)		
- Overige	(180)	(99)		
Stand per 31 december	5.387	6.980		

Bijdrage telers inzake telersinvesteringen

De bijdrage telers inzake telersinvesteringen bestaan vooral uit betaalde garantiestellingen, een vergoeding ter dekking van de toekomstige afschrijvingen, verminderd met nog door telers te betalen provisiebijdragen. Over de schulden is geen rente van toepassing.

Overige

In 2018 heeft ZON een garantie verstrekt voor geprognostiseerde leegstand van verouderde delen van Fresh Park Venlo.
De schuld in 2017 had betrekking op door ZON aan Logistic Park Venlo II B.V. verkochte grond. Gezien het feit dat Logistic Park Venlo II B.V. in 2017 voor 40% in eigendom was van ZON, had ZON 40% van de boekwinst gepasseerd als ongerealiseerde boekwinst. Door opname in de consolidatiekring is deze schuld afgewikkeld.

(9) Kortlopende schulden

Crediteuren		
Inbegrepen in het saldo crediteuren zijn schulden aan leden van Telersvereniging ZON uit hoofde van aanvoer van product. Per 31 december 2018 bedroeg het saldo €7.159 (2017: €6.413).		
Belastingen, premies sociale verzekeringen en schulden ter zake van pensioenen		
	2018	2017
Vennootschapsbelasting	1.654	–
Loonheffing	231	245
Pensioenen	68	103
Premies sociale verzekeringen	24	6
Stand per 31 december	1.977	354
Overige kortlopende schulden		
Inzake telersinvesteringen	3.128	4.613
Productfondsen	929	735
Bonussen afnemers	850	816
Verlofrechten en vakantiegeld personeel	714	835
Afvalfonds	704	564
Te restitueren provisie telers	510	568
Schulden aan handelspartijen	292	632
Vooruit ontvangen huur	–	502
Overige	1.326	1.188
	8.453	10.453

De afname van de post telersinvesteringen wordt veroorzaakt doordat ZON vanaf 2018 geen GMO-declaratie meer heeft ingediend. Alle overige kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Financiële instrumenten

Algemeen
De primaire doelstelling van Telersvereniging ZON is risico's waar mogelijk te beperken tot een aanvaardbaar niveau. De belangrijkste instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het kasstroomrisico, het erfpachtrisico, risico op telersinvesteringen en het prijsrisico bestaande uit het valuta-, rente- en marktrisico.

ZON handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Daarboven heeft ZON de waarde van de vorderingen voor een gedeelte gedekt door een afgesloten kredietverzekering. Daarnaast zijn langlopende schulden vastrentend en is het prijsrisico minimaal, onder meer doordat vrijwel alle transacties van ZON plaats vinden in euro's.

Kredietrisico
Telersvereniging ZON loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Voor het maximale kredietrisico wordt verwezen naar de debiteurenpositie in de balans. Met betrokken tegenpartijen bestaat een lange relatie; zij hebben altijd tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan. Een gedeelte van het kredietrisico is afgedekt middels kredietverzekeringen.

Renterisico en kasstroomrisico
Het beleid van Telersvereniging ZON is om haar financieringen te beperken.

ZON loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. ZON heeft geen specifieke instrumenten ter mitigering van dit risico.

Valutarisico
Als gevolg van het feit dat Telersvereniging ZON slechts zeer beperkte internationale activiteiten verricht loopt ZON uit hoofde van in de balans opgenomen vorderingen en schulden een zeer gering valutarisico. ZON heeft geen specifieke instrumenten ter mitigering van dit risico.

Liquiditeitsrisico
Telersvereniging ZON bewaakt de liquiditeitspositie door middel van periodieke liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor ZON steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde lening convenanten te blijven.

Erfpachtrisico
Gegarandeerd is dat toekomstige canonbetalingen de aanvangscanon van oktober 2018 niet zullen overschrijden. Verder vervalt het recht van erfpacht voor de verkrijger en krijgt ZON het recht inclusief opstallen terug bij structurele wanbetaling.

Risico telersinvesteringen
De afschrijvingen op de financiële vaste activa in het kader van telersinvesteringen worden volledig gedekt door onttrekking van de onder schulden opgenomen bijdrage telers inzake telersinvesteringen.

Op 31 december 2018 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen en vorderingen als volgt:

	< 1 jaar	> 1 jaar < 2 jaar	> 2 jaar < 5 jaar	>5 jaar
Handels- overige verplichtingen	17.844	–	–	–
Leningen	3.128	3.346	776	65
Leaseverplichtingen	199	174	113	–
	21.171	3.520	889	65
Verstrekte leningen	61	63	199	377
Handelsvorderingen	10.505	–	–	–
Overige vorderingen	5.582	–	–	–
Liquide middelen	54.009	–	–	–
	70.157	63	199	377
	(48.986)	3.457	690	(312)

ZON heeft voor €27 bankgaranties verstrekt. De overige liquide middelen staan vrij ter beschikking van ZON.

Mitigerende maatregelen

Telersvereniging ZON ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van tenminste een jaar vooruit de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

	2018	2017
Huurverplichtingen gebouwen	19.406	–
Investeringsverplichtingen	–	6.067
Contractuele inkoopverplichtingen	672	1.080
Leaseverplichtingen machines en personenauto's	486	504
Stand per 31 december	20.564	7.651
Looptijd huurverplichtingen gebouwen:		
Huurverplichtingen met een looptijd korter dan een jaar	1.219	–
Huurverplichtingen met een looptijd korter dan vijf jaar	5.011	–
Huurverplichtingen met een looptijd langer dan vijf jaar	13.176	–
Stand per 31 december	19.406	7.651
Looptijd operationele leaseverplichtingen:		
Leaseverplichtingen met een looptijd korter dan een jaar	199	256
Leaseverplichtingen met een looptijd korter dan vijf jaar	287	248
Leaseverplichtingen met een looptijd langer dan vijf jaar	–	–
Stand per 31 december	486	504

De investeringsverplichtingen van 2017 hebben overwegend betrekking op de nieuwbouw van een gebouw op Fresh Park Venlo.

Hines heeft een koopoptie op een gebouw gevestigd aan de Venrayseweg 106 te Venlo. Het gebouw is niet in de transactie met Hines betrokken. Hines heeft middels een koopoptie het recht om dit pand alsnog te betrekken in eeuwigdurend erfpacht in 2022.

2.8 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(10) Som der bedrijfsopbrengsten

Geografische omzetsegmentatie

	2018	2017
Nederland	76%	72%
Duitsland	19%	23%
Overige landen	5%	5%
Totaal	100%	100%

De netto-omzet kan als volgt worden gespecificeerd naar de belangrijkste opbrengsten-categorieën:

Opbrengst verkopen	241.615	257.157
Logistieke dienstverlening	8.379	11.169
Provisie leden	3.918	4.224
GMO-subsidies	–	699
Overige	1.976	2.397
Netto-omzet	255.888	275.646
Verhuur gebouwen	7.175	7.063
Verkochte bedrijfsmiddelen	50.063	646
Overige opbrengsten	57.238	7.709
Som der bedrijfsopbrengsten	313.126	283.355

Onder verhuur gebouwen is tevens de bate uit het erfpachtcanon vanaf 5 oktober 2018 verwerkt.

Onder verkochte bedrijfsmiddelen is de impact op het resultaat verwerkt van de verkoop van opstallen en uitgifte van grond gepaard gaande met de Fresh Park Venlo-transactie. Enerzijds wordt een boekwinst verantwoord op de opstallen ter grootte van 42 miljoen euro, anderzijds ontstaat een resultaat van 8 miljoen euro door de toekomstige cashflow verband houdende met de bedongen canon te waarderen. Verder zijn transactiekosten op deze post verwerkt.

(11) Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

	2018	2017
Algemene kosten	3.611	4.103
Overige personeelskosten	2.247	4.242
Transportkosten	2.782	3.119
Huisvestingskosten	3.925	4.066
Verkoopkosten	1.259	1.156
	13.824	16.686

(12) Lonen en salarissen

Het gemiddeld aantal medewerkers uitgedrukt in fulltime banen is als volgt:

Logistiek	45	54
Commercie	24	23
Staf & Overhead	34	40
Totaal	103	117

Het hierbij behorende totaal aantal medewerkers is	110	125
Aantal medewerkers werkzaam in het buitenland	–	–

(13) Sociale lasten en pensioenlasten

Sociale lasten	891	956
Pensioenlasten	588	647
	1.479	1.603

Pensioenregeling

Telersvereniging ZON heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling. Voor deze regeling is in 2014 een 5-jarige pensioen overeenkomst afgesloten met Avéro Achmea. In congruentie met de afspraak die ZON met haar medewerkers heeft afgesloten is de grondslag van de verzekering het middelloon; kent een opbouw van 1,75% van pensioengevend salaris met een maximum van 105.075 euro en voorziet de regeling in een nominaal gegarandeerde aanspraak. Met haar werknemers heeft ZON een vast percentage premie-inhouding van het pensioengevend salaris minus franchise afgesproken ongeacht hun leeftijd. Het contract wat ZON met Avéro Achmea heeft afgesloten voorziet niet in die gelijkblijvende jaarpremie maar houdt rekening met de feitelijke leeftijd van de deelnemers.

Voor 2019 zal een nieuwe regeling worden afgesloten.

(14) Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten in 2018 en 2017 betreft voornamelijk mutaties in de voorzieningen voor incurante voorraden en dubieuze debiteuren.

(15) Belastingen

Telersvereniging ZON vormt samen met ZON Holding B.V., ZON fruit & vegetables B.V., Sun Berry International B.V., Blueberry World B.V., Fresh Park Venlo B.V., Logistic Park Venlo B.V. en Logistic Park Venlo III B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de vennootschappen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende vennootschap als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten.

	2018	2017
Resultaat voor belastingen	47.792	(879)
Vennootschapsbelasting	(8.156)	733
Effectieve belastingdruk	17,1%	83,5%
Nominale belastingdruk	25,0%	25,0%
Niet aftrekbare kosten	0,1%	(0,7%)
Energie investeringsaftrek	0,0%	48,2%
Onbelast resultaat waardering canon	(4,1%)	–
Vrijval voorziening latente belastingen op grond	(3,9%)	–
Correcties voorgaande jaren	0,0%	10,2%
Overige verschillen	(0,0%)	(0,8%)
Effectieve belastingdruk	17,1%	83,5%

(16) Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat bestaat uit het toegekende dividend van de Houdstermaatschappij Verpakkingsbedrijven B.V. en het aandeel in het resultaat van Logistic Park Venlo B.V., Logistic Park Venlo II B.V en Logistic Park Venlo III B.V. over de periode voorafgaande aan de opname in de consolidatie.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen buiten de groep voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

De bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening.

2.9 Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming, in duizenden euro's)

Activa

	2018	2017
Vaste activa		
Financiële vaste activa (19)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	86.478	45.598
Latente belastingen	258	3.205
	86.736	48.803
Vlottende activa		
Vorderingen		
Overige vorderingen	5.304	2.121
	5.304	2.121
Liquide middelen	20.574	–
Totaal activa	112.614	50.924

Passiva

	2018	2017
Eigen vermogen (20)		
Algemene reserve	45.110	44.832
Onverdeeld resultaat	41.368	766
	86.478	45.598
Voorzieningen (21)	147	1.413
Langlopende schulden		
Overige	374	164
Kortlopende schulden		
Kredietinstellingen	–	2.413
Crediteuren	93	75
Schulden aan groepsmaatschappijen	25.342	1.164
Overige kortlopende schulden	180	97
	25.615	3.749
Totaal passiva	112.614	50.924

2.10 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2018

(in duizenden euro's)

	2018	2017
Aandeel in resultaat van ondernemingen		
Waarın wordt deelgenomen, na belastingen	41.368	766
Overige baten en lasten, na belastingen	–	–
Resultaat na belastingen	41.368	766

2.11 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de statutaire jaarrekening 2018 van de onderneming. De financiële gegevens van de onderneming zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming verwerkt. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van de coöperatie is gebruikgemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen.

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van hun juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de onderneming in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de onderneming en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

(19) Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Naam	Vestigingsplaats	Percentage
ZON Holding B.V.	Venlo	100 ¹
• ZON fruit & vegetables B.V.	Venlo	100 ¹
• Regiobranding Die Frischen B.V.	Venlo	17 ^{2, 3}
• Fresh Park Venlo B.V.	Venlo	100 ¹
• Logistic Park Venlo B.V.	Venlo	100 ⁴
• Logistic Park Venlo II B.V.	Venlo	100 ⁴
• Logistic Park Venlo III B.V.	Venlo	100 ⁴
• Sun Berry International B.V.	Venlo	100 ¹
• Blueberry World B.V.	Venlo	100 ¹
• Heidefrucht-Vermarktungs GmbH	Langwedel (Duitsland)	100
• Houdstermaatschappij Verpakingsbedrijven B.V.	Zoetermeer	15 ^{2, 3}

1 Voor deze ondernemingen is een artikel 2:403 BW verklaring afgegeven.

2 Deze ondernemingen worden niet mee geconsolideerd.

3 Deze ondernemingen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

4 De resterende aandelen zijn in 2018 overgenomen.

Heidefrucht-Vermarktungs GmbH & Co KG en Pamosa B.V. zijn gedurende 2018 geliquideerd.

	2018	2017
Stand per 1 januari	45.598	45.073
Uitkering vermogen	(488)	(241)
Resultaat	41.368	766
Stand per 31 december	86.478	45.598

De deelneming in groepsmaatschappijen betreft uitsluitend ZON Holding B.V.

Latente belastingen

Stand per 1 januari	3.205	2.652
Dotaties	–	712
Onttrekkingen	(2.145)	(51)
Vrijval	(792)	(108)
Resultaat	(10)	–
Stand per 31 december	258	3.205

De actieve belastinglatentie wordt voornamelijk veroorzaakt door commercieel/fiscale verschillen in de waardering van gebouwen.

(20) Eigen vermogen

	Algemene Reserve	Onver- deeld Resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2017	44.264	809	45.073
Winstbestemming 2016	568	(809)	(241)
Resultaat 2017	–	766	766
Stand per 31 december 2017	44.832	766	45.598
Winstbestemming 2017	278	(766)	(488)
Resultaat 2018	–	41.368	41.368
Stand per 31 december 2018	45.110	41.368	86.478

Algemene reserve

De gevormde algemene reserve kan tijdens het bestaan van de coöperatie noch geheel, noch gedeeltelijk onder de leden worden verdeeld (artikel 23 lid 1 van de Statuten van Telersvereniging ZON).

Een door de coöperatie gevormde bijzondere reserve kan aan de leden worden uitgekeerd bij een op voorstel van het bestuur door de algemene vergadering te nemen besluit. De algemene vergadering bepaalt op voorstel van het bestuur op welke wijze en in welke mate de leden gerechtigd zijn tot uitkeringen uit deze reserve (artikel 23 lid 2 van de Statuten van Telersvereniging ZON).

Onverdeeld resultaat

De winstbestemming 2017 is conform voorstel tot resultaatbestemming 2017 verwerkt. Van het resultaat over 2017 is €488 uitgekeerd aan leden in verband met ontvangen Energie-investeringsafrek.

Voorstel tot resultaatbestemming 2018

De Algemene ledenvergadering wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over 2018 als volgt te bestemmen: een bedrag van € 7.894 toe te voegen aan de algemene reserves en een bedrag van € 33.474 toe te voegen aan de bijzondere reserves.

Conform artikel 22 van de statuten dient door de Algemene ledenvergadering een besluit te worden genomen ten aanzien van de resultaatbestemming.

(21) Voorzieningen

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.413	1.593
Onttrekkingen	(638)	(180)
Vrijval	(628)	–
Stand per 31 december	147	1.413

De voorziening betreft uitsluitend de voorziening voor latente belastingen. De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

(22) Schulden aan groepsmaatschappijen

De schulden aan de deelneming betreffen een rekening courant verhouding met de geconsolideerde deelnemingen. Over de schulden wordt geen rente berekend.

Financiële instrumenten

Algemeen

De primaire doelstelling van Telersvereniging ZON is risico’s waar mogelijk te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Telersvereniging ZON beschikt enkel over kortlopende vorderingen en kortlopende schulden. De belangrijkste risico’s van deze financiële instrumenten betreffen het kredietrisico en liquiditeitsrisico. Gezien de aandeelhouders verhoudingen met haar dochterondernemingen acht de onderneming het liquiditeitsrisico voor de vennootschap zeer beperkt. Tevens is naar de inschatting van de Telersvereniging ZON het kredietrisico beperkt.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

Telersvereniging ZON vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting. Elk

der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen. Afrekening tussen de onderneming en haar dochterondernemingen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen. De volgende methodiek wordt gehanteerd wat betreft doorbelasting/toerekening van vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid: aangezien de onderneming de gehele belastinglast draagt, worden alle (latente) belastingen opgenomen op het niveau van de onderneming.

Toepassing artikel 2:403 BW

Telersvereniging ZON heeft een aansprakelijkstelling volgens artikel 2:403 BW afgegeven voor de volgende door haar geconsolideerde deelnemingen: ZON Holding B.V., ZON fruit & vegetables B.V., Sun Berry International B.V., Blueberry World B.V. en Fresh Park Venlo B.V.

Overige resultaten na belastingen

Het saldo van alle baten en lasten van de coöperatie wordt doorberekend aan ZON Holding B.V. Dientengevolge bedraagt het overige resultaat na belastingen nihil.

Personeelskosten en aantal werknemers

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers nihil (2017: nihil).



Bezoldiging bestuurders en commissarissen
Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383 lid 1 BW, is in het boekjaar ten laste van de coöperatie en groepsmaatschappijen gekomen voor bestuurders en voormalige bestuurders een bedrag van €148 (2017: €146).

Honoraria van de accountant
De volgende honoraria van Mazars Accountants N.V. en KPMG Accountants N.V. zijn ten laste gebracht van ZON, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in onderstaande tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 (2017) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 (2017), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2018 (2017) zijn verricht.

	Accountants	Overige netwerk	Totaal 2018	Totaal 2017
Onderzoek van de jaarrekening	115	–	115	126
Andere controleopdrachten	–	85	85	57
Belastingadviesdiensten	–	99	99	143
	115	184	299	326

Venlo, 4 april 2019

Ondertekening door het Bestuur van de Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuidoost-Nederland U.A.:

G.C. Hoeijmakers

S.C. van der Burg

P.J. van Bree

W.M.J.A. Gubbels

L.L.A.M. Geurts

3 Overige gegevens

3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Ledenvergadering van Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuidoost-Nederland U.A.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2018 van Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuidoost-Nederland U.A. te Venlo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuidoost-Nederland U.A. per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

- De jaarrekening bestaat uit:
1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
 2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
 3. het geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2018;
 4. het geconsolideerde overzicht totaalresultaat over 2018; en
 5. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’. Wij zijn onafhankelijk van Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuidoost-Nederland

U.A. zoals vereist in de Wet toezicht accountant-sorganisaties (Wta), in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

- Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- het bestuursverslag;
 - de overige gegevens.

- Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
 - alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening.
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.
Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de coöperatie te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.
Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening
Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan

worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.
De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

- Onze controle bestond onder andere uit:
- het identificeren en inschatten van de risico’s dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico’s bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controleinformatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
 - het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
 - het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van

- schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrolle. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Breda, 4 april 2019

Mazars Accountants N.V.
J.A. Viskil RA

3.2 Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming (artikel 22 Statuten)

Blijkt uit de exploitatierekening over enig boekjaar, nadat deze is belast met de door het bestuur noodzakelijk geachte afschrijvingen en voorzieningen, dat een voordelig saldo is behaald, dan kan dit, voorzover dit niet op voorstel van het bestuur door de algemene vergadering wordt toegevoegd aan de reserves als bedoeld in artikel 23 en/of besteed voor het doen van extra afschrijvingen, op voorstel van het bestuur door de algemene vergadering worden bestemd tot uitkering aan de leden.

De algemene vergadering bepaalt op voorstel van het bestuur of, op welke wijze en in welke verhouding de leden gerechtigd zijn tot uitkeringen zoals bedoeld in de vorige zin (artikel 22 lid 1 van de Statuten van Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuidoost-Nederland U.A.).

Blijkt uit de exploitatierekening over enig boekjaar dat een nadelig saldo is behaald, dan wordt, tenzij en voor zover de algemene vergadering op voorstel van het bestuur besluit het nadelige saldo van de exploitatierekening geheel of gedeeltelijk te dekken uit de reserves en/of geheel of gedeeltelijk over te schrijven naar de rekening van het volgende boekjaar, het nadelig saldo of het resterende gedeelte daarvan bij wijze van bijzondere heffing omgeslagen over de leden op zodanige wijze als op voorstel van het bestuur wordt bepaald door de algemene vergadering (artikel 22 lid 3 van de Statuten van Koninklijke Coöperatieve Telersvereniging Zuidoost-Nederland U.A.).

3.3 Samenvatting

Als we terugkijken op het tuinbouwjaar 2018 dan was de prijsvorming, enkele uitzonderingen daargelaten, voor veel producten wisselend of tegenvallend te noemen.

De komende jaren zal ZON de koers van de afgelopen jaren doortrekken en blijven werken aan het leveren van toegevoegde waarde (marketing, innovatie en productontwikkeling) voor onze telers en klanten. De werving van nieuwe leden blijft daarbij ook in het komend jaar een belangrijk aandachtspunt.

Met betrekking tot Fresh Park Venlo heeft onze telersvereniging in 2018 een historisch besluit genomen. Doordat enerzijds voor het ontwikkelen van vastgoed steeds meer specifieke kennis noodzakelijk is, anderzijds toekomstige versnippering van het bedrijventerrein op de loer lag en bovendien omdat ontwikkeling van vastgoed in onze visie niet langer tot de kerntaken van de onderneming behoort, heeft ZON eind 2018 de gebouwen op en het recht op verdere ontwikkeling van Fresh Park Venlo verkocht aan het Amerikaanse bedrijf Hines. Door deze bijzondere transactie verbetert ZON opnieuw haar balanspositie. ZON is nog meer de solide partner voor haar leden en biedt de nodige zekerheid in haar verplichtingen naar al haar stakeholders.

Het jaar 2018 laat hetzelfde beeld zien dat ZON vanuit haar normale bedrijfsuitoefening afsluit met een bescheiden, positief financieel resultaat. Ware het niet dat in 2018 uitvoer is gegeven aan het versterken van Fresh Park Venlo door het aangaan van een strategische alliantie met een krachtige vastgoed- en projectontwikkelaar. ZON heeft in de hieraan ten grondslag gelegen transactie het overgrote deel van haar opstallen in FPV overgedaan aan Hines (Houston, USA). Hines heeft ook het recht op verdere (her)ontwikkeling van het terrein verworven. De transactie heeft vorm gekregen in een uitgifte van haar gronden in een eeuwigdurend erfpacht aan Hines. Deel van deze transactie maakte ook uit dat ZON haar grondpositie op Fresh Park Venlo heeft weten uit te breiden.

Samenvattend zijn Directie, Bestuur en Raad van Commissarissen van mening dat 2018 voor ZON in het algemeen naar tevredenheid is verlopen. Zowel strategisch, commercieel als ook organisatorisch zijn belangrijke stappen gezet welke vertrouwen geven voor de toekomst.

3.3 Summary

Looking back on the horticultural year of 2018, the price setting for many products was variable or disappointing, with a few exceptions.

In the coming years, ZON will continue to follow the same course as in recent years and continue to work on delivering added value (marketing, innovation and product development) for our growers and customers. The recruitment of new members will continue to be an important focus in the coming year.

Our growers' association made a historic decision in 2018 regarding Fresh Park Venlo. Because on the one hand more and more specific knowledge is required for the development of real estate, and on the other hand future fragmentation of the business park was lurking, and moreover because in our vision the development of real estate is no longer one of the core tasks of the company, at the end of 2018 ZON sold the buildings on, and the right to further development of, Fresh Park Venlo to Hines, a American company. As a result of this exceptional transaction, ZON has once again improved its balance sheet position. Even more than before, ZON is a reliable partner for its members and offers the necessary assurances in its obligations to all its stakeholders.

The year 2018 shows the same picture: ZON concluding its regular business operations with a modest, positive financial result, were it not for the fact that in 2018, Fresh Park Venlo was strengthened by entering into a strategic alliance with a robust real estate and project developer. With the underlying transaction, ZON has transferred the majority of its buildings in FPV to Hines (Houston, USA). Hines has also acquired the right to further (re)development of the site. The transaction took the form of an issue of ZON's land in perpetual leasehold to Hines. Part of this transaction was also that ZON managed to expand its land position at Fresh Park Venlo.

In summary, the Management, Board of Directors and Supervisory Board believe that 2018 was generally a satisfactory year for ZON. Strategically, commercially and organisationally important steps were taken, which give confidence for the future.

3.3 Zusammenfassung

Rückblickend lässt sich über das Gartenbaujahr 2018 sagen, dass die Preise bis auf einige Ausnahme bei vielen Produkten schwankend oder enttäuschend waren.

In den nächsten Jahren wird ZON den Kurs der letzten Jahre fortsetzen und weiter an der Schaffung von Mehrwert (Marketing, Innovation und Produktentwicklung) für Erzeuger und Kunden arbeiten. Die Anwerbung neuer Mitglieder bleibt dabei auch im kommenden Jahr ein wichtiger Aspekt.

In Bezug auf den Fresh Park Venlo hat unsere Erzeugerorganisation 2018 einen historischen Beschluss gefasst. Da einerseits für die Entwicklung von Immobilien immer mehr Fachwissen benötigt wird, andererseits eine künftige Zersplitterung des Gewerbegebiets gedroht hatte und zudem die Entwicklung von Immobilien unserer Ansicht nach nicht mehr zu den Kernaufgaben des Unternehmens gehört, hat ZON Ende 2018 die Gebäude im Fresh Park Venlo und die Rechte für die Weiterentwicklung an die US-Firma Hines verkauft. Durch diese außerordentliche Transaktion verbessert ZON neuerlich seine Bilanzposition. ZON ist nun ein noch soliderer Partner für seine Mitglieder und bietet in Bezug auf all seine Verpflichtungen gegenüber den Stakeholdern die notwendige Sicherheit.

Bei den normalen Geschäftstätigkeiten schließt ZON das Jahr 2018 wieder mit einem bescheiden positiven Finanzergebnis ab. Ungewöhnlich ist, dass 2018 die Stärkung des Fresh Park Venlo durch das Eingehen einer strategischen Allianz mit einem starken Immobilien- und Projektentwickler umgesetzt wurde. ZON hat bei der zugrunde liegenden Transaktion den Großteil seiner Immobilien im FPV auf Hines (Houston, USA) übertragen. Hines hat auch das Recht auf die weitere (Neu-)Entwicklung des Geländes erworben. Die Transaktion wurde in Form der Vergabe eines unbefristeten Erbbaurechts für die Grundstücke an Hines ausgestaltet. Teil dieser Transaktion ist auch, dass ZON seine Grundstücksposition im Fresh Park Venlo ausweiten konnte.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Geschäftsführung, Vorstand und Aufsichtsrat der Meinung sind, dass 2018 für ZON im Allgemeinen zufriedenstellend verlaufen ist. Sowohl strategisch als auch kaufmännisch und organisatorisch wurden wichtige Schritte gesetzt, die Vertrauen in die Zukunft geben.

3.3 Resumen

Al evaluar el año hortícola 2018, se puede ver que los precios de numerosos productos, salvo algunas excepciones, fueron variables o decepcionantes.

En los próximos años, ZON mantendrá el curso de los últimos años y continuará trabajando para aportar un valor añadido (marketing, innovación y desarrollo de productos) a nuestros productores y clientes. El reclutamiento de nuevos miembros seguirá siendo, el año que viene, un punto de atención importante.

Con respecto a Fresh Park Venlo, en 2018 nuestra asociación de productores tomó una decisión histórica. Debido a que, por un lado, se requieren cada vez más conocimientos específicos para el desarrollo de los bienes inmobiliarios; por otro lado, existía el riesgo de una fragmentación del parque empresarial; y finalmente, el desarrollo inmobiliario, a nuestro modo de ver, ya no es una de las principales tareas de la empresa, ZON vendió los edificios ubicados en Fresh Park Venlo y el derecho a futuros desarrollos de Fresh Park Venlo a la empresa estadounidense Hines. Como resultado de esta especial transacción, ZON mejora una vez más su balance. Además, ZON reafirma su posición como organización sólida frente a sus miembros y ofrece las garantías suficientes, respecto a sus obligaciones para con todas las partes interesadas.

El año 2018 muestra el mismo panorama; ZON concluye sus operaciones comerciales normales con un resultado financiero modesto y positivo. Pero en 2018, Fresh Park Venlo se vio fortalecido mediante el establecimiento de una alianza estratégica con un poderoso promotor inmobiliario y de proyectos. En la transacción subyacente, ZON transfirió la mayoría de los edificios ubicados en Fresh Park Venlo a Hines (Houston, EE. UU.). Hines también adquirió el derecho de llevar a cabo, en el sitio, actividades de desarrollo o reconversión. La transacción se materializó con la emisión de sus terrenos en un arrendamiento perpetuo a Hines. Gracias a esta transacción, ZON pudo ampliar la tenencia de terrenos en Fresh Park Venlo.

En resumen, la Dirección, el Consejo de Administración y el Consejo de Supervisión opinan que 2018 fue, en general, satisfactorio para ZON. Tanto desde el punto de vista estratégico, como comercial y organizativo, se han dado pasos importantes, que dan confianza en el futuro.