

Jaarrekening 2010

Geconsolideerde balans per 31 december 2010	2
Geconsolideerde resultatenrekening over 2010	3
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2010	4
Algemeen	4
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010	5
Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening over 2010	14
Vennootschappelijke balans per 31 december 2010	17
Vennootschappelijke resultatenrekening over 2010	18
Toelichting op de vennootschappelijke balans en de vennootschappelijke resultatenrekening	19
Overige gegevens	21

Jaarverslag 2010

Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(bedragen in €)	2010	2009
Activa		
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Terreinen	2.605.926	2.605.926
Bedrijfsgebouwen	15.337.694	15.611.482
Andere vaste bedrijfsmiddelen	444.949	517.643
	18.388.569	18.735.051
Financiële vaste activa		
Participaties	39.725.447	38.351.500
Deelnemingen	3.190.642	3.129.642
Financieringen van onroerend goed	10.142.292	10.091.416
Overige vorderingen	26.194.271	26.339.609
	79.252.652	77.912.167
Flottende activa		
Voorraden		
Gronden voor ontwikkeling van bedrijventerreinen	9.010.015	9.491.621
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	8.019.056	10.740.544
Liquide middelen		
	47.921.740	48.992.492
Totaal activa	162.592.032	165.871.875
Passiva		
Groepsvermogen		
Eigen vermogen	100.587.716	100.384.594
Aandeel derden in geconsolideerde maatschappijen	268.303	286.509
	100.856.019	100.671.103
Voorzieningen		
Overige	1.803.660	1.580.195
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	10.372.666	10.678.000
Schulden aan aandeelhouders	27.538.733	27.651.233
Overige schulden en overlopende passiva	470.768	495.791
	38.382.167	38.825.024
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	165.333	165.333
Schulden aan aandeelhouders	-	74.647
Crediteuren	738.107	1.442.138
Belastingen en sociale premies	653.322	643.753
Overige schulden en overlopende passiva	19.993.424	22.469.682
	21.550.186	24.795.553
Totaal passiva	162.592.032	165.871.875

Geconsolideerde resultatenrekening over 2010

(bedragen in €)	2010	2009
Financieringsbedrijf		
Opbrengsten		
Rente leningen u/g en deposito's	2.552.589	3.935.797
Ontvangen dividenden	1.216.321	866.117
Opbrengsten commissariaten	58.785	68.666
Resultaat verkoop participaties	4.950.473	4.869.610
Huuropbrengsten	2.803.683	2.860.705
Ministerie van EL&I	190.432	197.159
Provincie Limburg	190.432	197.158
Doorberekende personeelskosten	444.128	715.657
Overige opbrengsten	61.000	24.642
	12.467.843	13.735.511
Kosten		
Personeelskosten	2.731.412	2.524.661
Afschrijvingskosten vaste activa	707.452	682.577
Overige apparaatskosten	2.854.391	2.867.849
	6.293.255	6.075.087
Saldo van de mutaties op de voorziening financiële vaste activa	4.234.736	5.432.946
Overige kosten financieringsbedrijf	523.894	835.957
	4.758.630	6.268.903
Resultaat Financieringsbedrijf	1.415.958	1.391.521
Ontwikkelingsbedrijf		
Opbrengsten/Bijdragen		
Ministerie van EL&I	1.180.568	1.191.842
Provincie Limburg	1.180.568	1.191.842
Doorberekende personeelskosten	381.822	684.945
	2.742.958	3.068.629
Kosten		
Personeelskosten	2.524.693	2.628.701
Afschrijvingskosten vaste activa	86.223	105.185
Overige apparaatskosten	1.363.406	1.334.074
	3.974.322	4.067.960
Resultaat Ontwikkelingsbedrijf	-1.231.364	-999.331
Aandeel derden	18.529	17.386
Resultaat	203.123	409.576

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2010

(bedragen in €)	2010	2009
Bedrijfsresultaat	203.123	409.576
Aanpassingen voor:		
Aandeel derden in resultaat	-18.529	-17.386
Afschrijvingen	793.675	787.762
Mutatie algemene reserve	-	-382.570
Mutatie derden vermogen	322	-49.915
Mutatie overige voorzieningen	223.465	197.707
Verandering in werkkapitaal:		
Mutatie voorraden	481.606	-2.243.485
Mutatie vorderingen	2.721.488	4.709.108
Mutatie kortlopende schulden	-3.245.367	-24.879.999
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening	1.159.783	-21.469.202
Investeringen in participaties	-6.587.899	-10.586.016
Investeringen in deelnemingen	-61.000	-3.129.642
Mutatie voorziening financiële vaste activa	2.471.662	2.479.709
Mutatie voorziening overige vorderingen	1.763.074	2.953.237
Ontvangsten inzake beëindiging participaties	2.742.290	2.185.257
Ontvangen aflossingen	4.253.179	2.403.677
Verstrekke leningen en kredieten	-5.921.791	-14.841.806
Kasstroom uit financieringsbedrijf	-1.340.485	-18.535.584
Kasstroom uit operationele activiteiten:	-180.702	-40.004.786
Investeringen materiële vaste activa	-447.193	-711.221
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:	-447.193	-711.221
Mutaties langlopende schulden	-442.857	23.996.347
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:	-442.857	23.996.347
Mutatie liquide middelen	-1.070.752	-16.719.660

Algemeen

De jaarrekening van NV Industriebank LIOF is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijdragen apparaatskosten

De bijdragen van het Ministerie van EL&I en van de Provincie Limburg aan de apparaatskosten zijn voor het boekjaar 2010, inclusief prijs- en loonbijstelling, als volgt toegezegd :

(bedragen in €)	LIOF	LBT	Totaal
- bijdrage Ministerie van EL&I	1.180.568	190.432	1.371.000
- bijdrage Provincie Limburg	1.180.568	190.432	1.371.000
	2.361.136	380.864	2.742.000

Algemeen

Grondslagen voor de consolidatie

Geconsolideerd worden de jaarcijfers van die rechtspersonen, tevens groepsmaatschappijen zijnde, waaraan LIOF alleen of tezamen met een dochtermaatschappij meer dan 50% van het aandelenkapitaal verschaft of doet verschaffen en waarin LIOF alleen of tezamen met een dochtermaatschappij de beslissende zeggenschap heeft. De consolidatie vindt plaats overeenkomstig de integrale methode. Als groepsmaatschappijen worden aangemerkt die maatschappijen die tezamen onder gemeenschappelijke leiding als een economische eenheid optreden. Op grond van dit criterium werden de navolgende deelnemingen in de consolidatie betrokken:

een 100% deelneming in LIOF Vastgoed BV gevestigd te Maastricht;
 een 100% deelneming in LIOF Bedrijventerreinen BV gevestigd te Maastricht;
 een 100% deelneming in Nedermaas Hightech Ventures BV gevestigd te Maastricht;
 een 100% deelneming in EBCH BV gevestigd te Heerlen;
 een 100% deelneming in LIOF Business Center Avantis BV gevestigd te Maastricht;
 een 97,61% deelneming in LIOF BedrijvenCentra BV gevestigd te Maastricht;
 een 93,20% deelneming in BV Technohouse Heerlen gevestigd te Heerlen

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010

Activa

Vaste Activa

Materiële vaste activa

Onder de hoofden "Bedrijfsgebouwen en Terreinen" zijn opgenomen:

- Het LIOF bedrijvencomplex De Beitel met een boekwaarde van € 784.947. Dit complex bestaat uit terreinen, met een boekwaarde van € 228.501 en gebouwen met een boekwaarde van € 556.446. De gebouwen zijn gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs onder aftrek van de afschrijvingen op die basis. De afschrijvingen vinden plaats op basis van de verwachte economische levensduur.
- De gebouwen voor eigen gebruik, gelegen aan de Boschstraat en de Batterijstraat te Maastricht, met een boekwaarde van € 846.788. De gebouwen zijn gewaardeerd tegen aankoopprijs, verhoogd met verbouwings- en restauratiekosten en verminderd met de toegekende subsidies en afschrijvingen op die basis. De jaarlijkse afschrijving van de gebouwen geschiedt op basis van 4% van de aanschaffingsprijs.
- De bedrijfsverzamelgebouwen van LIOF Bedrijvententra BV met een boekwaarde van € 10.598.997. De bedrijfsverzamelgebouwen bestaan uit terreinen met een boekwaarde van € 1.937.257 en gebouwen met een boekwaarde van € 8.661.740. De gebouwen zijn gewaardeerd tegen aankoopprijs/stichtingskosten dan wel aankoopprijs/stichtingskosten verminderd met toegekende subsidies onder aftrek van de jaarlijkse afschrijvingen. De afschrijvingen worden annuïtair berekend, uitgaande van de verwachte economische levensduur.
- De gebouwen van BV Technohouse Heerlen gelegen te Heerlen met een boekwaarde van € 5.272.720 en terreinen met een boekwaarde van € 440.168. De gebouwen zijn gewaardeerd tegen aankoopprijs/stichtingskosten dan wel aankoopprijs/stichtingskosten verminderd met toegekende subsidies onder aftrek van de jaarlijkse afschrijvingen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de verwachte economische levensduur en bedragen 2,5% per jaar.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De andere vaste bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd op basis van de aanschaffingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de verwachte economische levensduur. De materiële vaste activa zijn ultimo 2010 als volgt samengesteld:

(bedragen in €)	aanschaf waarde (a)	afschrijvingen	boekwaarde (b)	b in % van a
Terreinen	2.605.926	-	2.605.926	100%
Bedrijfsgebouwen				
Gebouwen bestemd voor:				
verhuur	19.737.275	5.246.369	14.490.906	73%
eigen gebruik	2.106.184	1.259.396	846.788	40%
	21.843.459	6.505.765	15.337.694	70%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1.771.388	1.326.439	444.949	25%
	26.220.773	7.832.204	18.388.569	70%

Het verloop van de boekwaarde van de materiële vaste activa was als volgt:

(bedragen in €)	boekwaarde 01-01-10	investerings	afschrijvingen	boekwaarde 31-12-10
Terreinen	2.605.926	-	-	2.605.926
Gebouwen bestemd voor:				
verhuur	14.792.378	226.081	527.553	14.490.906
eigen gebruik	819.104	105.572	77.888	846.788
	15.611.482	331.653	605.441	15.337.694
Andere vaste bedrijfsmiddelen	517.643	115.540	188.234	444.949
	18.735.051	447.193	793.675	18.388.569

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010

Financiële vaste activa

Participaties

Ter bevordering van de bedrijfsmatige activiteiten in Limburg participeert LIOF tijdelijk in het risicodragend kapitaal van ondernemingen die bedrijven in Limburg willen vestigen dan wel uitbreiden. De participaties in het kapitaal van ondernemingen worden gewaardeerd tegen aankoopprijs onder aftrek van voorzieningen voor verwachte c.q. gerealiseerde verliezen. Deze post is als volgt samengesteld:

(bedragen in €)	2010	2009
Aankoopprijs op 31 december	49.002.524	50.176.982
af:		
voorzieningen voor voorzienbare c.q. verwachte verliezen	9.277.077	11.825.482
Boekwaarde op 31 december	39.725.447	38.351.500

In 2010 heeft deze post het navolgende verloop :

	2010	2009
Boekwaarde op 1 januari	38.351.500	32.430.450
bij:		
verwerving participaties	5.971.136	10.187.589
conversie van leningen	616.763	398.427
	44.939.399	43.016.466
af:		
beëindigde participaties	-2.742.290	-2.185.257
saldo mutaties voorzienbare c.q. verwachte verliezen	-2.471.662	-2.479.709
Boekwaarde op 31 december	39.725.447	38.351.500

In de boekwaarde van € 39.725.447 is € 2.380.749 begrepen, dat betrekking heeft op aangegeven commitments, die nog niet zijn geëffectueerd.

Deelneming

De deelneming wordt gewaardeerd volgens de zogenaamde vermogensmutatiemethode, tegen de netto vermogenswaarde. Het betreft de 45% deelneming in Business Center Midden Limburg BV.

Financieringen van onroerend goed

Dit betreft ter financiering van onroerend goed verstrekte hypothecaire leningen en huurkoopfinancieringen met een rente van 3 maands euribor tot maximaal 7%. Aflossing van de door LIOF Bedrijventerreinen BV verstrekte lening is afhankelijk van de verkoop van gronden Industriepark Swentibold en Maastricht Aachen Airport. De aan Gem Holtum Noord III BV verstrekte lening van € 1.470.000,- wordt per 01-01-2012 in een keer afgelost. De leningen/financieringen zijn opgenomen tegen nominale waarde.

De specificatie van deze post is als volgt:

(bedragen in €)	restbedrag 01-01-10	intrest %	restbedrag 31-12-10
Kredietgevers			
LIOF Bedrijventerreinen BV	1.470.000	7,00%	1.470.000
LIOF Bedrijventerreinen BV	7.786.009	euribor 3 mnd	7.786.009
LIOF Bedrijventerreinen BV	835.407	6,00%	886.283
	10.091.416		10.142.292

In 2010 heeft deze post het volgende verloop:

(bedragen in €)	
Stand op 1 januari	10.091.416
bij: verstrekkingen	50.876
	10.142.292
af: aflossingen	-
Stand op 31 december	10.142.292

Overige vorderingen

Dit betreft converteerbare achtergestelde c.q. achtergestelde leningen, rentevorderingen op achtergestelde leningen met een restwaarde op 31 december 2010 van respectievelijk € 25.703.336 en € 490.935. Over de leningen met een resterende looptijd van 2 tot 10 jaar, wordt een rente berekend van 2 tot 20% per jaar. Deze leningen zijn opgenomen tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening wegens het risico van oninbaarheid.

(bedragen in €)	2010	2009
Nominale waarde per 31 december	37.613.263	37.253.658
af: voorzieningen voor voorzienbare c.q. verwachte verliezen	11.418.992	10.914.049
Boekwaarde op 31 december	26.194.271	26.339.609

In 2010 heeft deze post het navolgende verloop:	2010	2009
Boekwaarde op 1 januari	26.339.609	16.902.673
<i>bij:</i>		
verstrekte leningen	3.743.995	13.231.128
bijgeschreven rente	479.980	195.460
in rekening gebrachte rente	1.697.816	1.415.218
	5.921.791	14.841.806
<i>af:</i>		
conversie naar participaties	616.763	398.427
ontvangen aflossingen	2.383.817	1.113.637
saldo mutaties voorzieningen	1.763.074	2.953.237
ontvangen/ verrekende rente	1.303.475	939.569
	6.067.129	5.404.870
Boekwaarde op 31 december	26.194.271	26.339.609

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010

Vlottende activa

(bedragen in €) 2010 2009

Vorraden 9.010.015 9.491.621

Dit betreft gronden voor bedrijventerreinen met een boekwaarde van € 3.112.472 alsmede de ten behoeve van die bedrijventerreinen gemaakte ontwikkelingskosten ten bedrage van € 5.897.543.

Indien de aangekochte grond op het bedrijventerrein Avantis niet voor 31 december 2012 volledig verkocht is, heeft het Grensoverschrijdend bedrijventerrein/Grenzüberschreitendes Gewerbegebiet Aachen-Heerlen NV het recht de niet doorverkochte gedeelten terug te kopen tegen de kostprijs vermeerderd met bijkomende kosten en rente.

Met aandeelhouders is overeengekomen, dat LIOF maximaal 20% van het eigen vermogen kan aanwenden voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen, verhoogd met een door de aandeelhouder het Ministerie van EL&I toegezegde achtergestelde lening ter financiering van bedrijventerreinen van € 15.882.308.

De bedrijventerreinen worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs vermeerderd met de hiervoor gemaakte ontwikkelingskosten. Voor eventuele verwachte verliezen wordt een voorziening in mindering gebracht.

De voorraad gronden ultimo 2010 betreft de bedrijventerreinen Industriepark Swentibold, Avantis en Maastricht-Aachen Airport. In verband met de ontwikkeling van Industriepark Swentibold en Maastricht-Aachen Airport zijn hypothecaire leningen verstrekt van respectievelijk € 7.786.009 en € 886.283. Aan GEM Holtum Noord III is een lening verstrekt van € 1.470.000.

Deze drie leningen zijn opgenomen onder het hoofd "Financieringen van onroerend goed".

Het totale vermogensbeslag met betrekking tot bedrijventerreinen bedraagt derhalve € 19.152.307.

Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

(bedragen in €) 2010 2009

De overige vorderingen en overlopende activa zijn opgenomen tegen nominale waarde.

De samenstelling van deze post is als volgt:

Te vorderen van subsidiënten inzake apparaatskosten	1.145.239	2.670.253
Te vorderen intresten op deposito's	413.937	533.424
Debiteuren	456.657	714.295
Te vorderen bijdragen ten behoeve van gerealiseerde projecten	228.794	58.837
Te vorderen van subsidiënten inzake lopende O-fonds projecten	4.694.425	5.714.872
Belastingen en premies sociale verzekeringen	144.951	136.412
Diversen	935.053	912.455
	8.019.056	10.740.548

Liquide middelen

(bedragen in €) 2010 2009

47.921.740 48.992.492

De liquide middelen zijn opgenomen tegen nominale waarde. Op de liquide middelen werden rente-vergoedingen genoten van gemiddeld 1,77% per jaar. Alle liquide middelen zijn binnen 1 jaar opeisbaar.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010

Passiva

(bedragen in €) 2010 2009

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Deze post heeft in 2010 het navolgende verloop:

Stand op 1 januari	100.384.593	100.357.587
af: dividend	-	-382.570
bij: resultaat	203.123	409.576

Stand per 31 december 100.587.716 100.384.593

Aandeel derden in geconsolideerde maatschappijen

Dit betreft het aandeel van de minderheidsaandeelhouders in LIOF Bedrijvencentra BV en BV Technohouse Heerlen.

Stand 1 januari	286.510	353.811
af:		
aandeel resultaten 2010/2009	-18.529	-17.386
correctie eigen vermogen LBC	322	-
uitbreiding aandelenkapitaal LBC	-	-49.915
Stand 31 december	268.303	286.510

100.856.019 100.671.103

Voorzieningen

Dit betreft de volgende voorzieningen:

Voorziening voor groot onderhoud van gebouwen	1.571.198	1.377.950
Overige	232.462	202.245

1.803.660 1.580.195

De voorziening voor groot onderhoud had in 2010 het volgende verloop:

Stand op 1 januari	1.377.950	1.222.740
bij: dotaties	233.300	233.300
af: vrijvallen en aanwendungen	-40.052	-78.090

Stand op 31 december 1.571.198 1.377.950

Overige

Deze post betreft voorzieningen voor:

Jubileumkosten	109.927	124.007
Service voorzieningen onderhoudskosten complex "De Beitel"	122.535	78.238

232.462 202.245

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn opgenomen tegen nominale waarde.

Schulden aan kredietinstellingen

Dit betreft:

Door LIOF Bedrijventra BV is voor de financiering van de bedrijfsverzamelgebouwen in 2003 een 30 jarige hypothecaire lening aangetrokken ten bedrage van € 2.800.000. Deze lening is afgesloten tegen 4,99% rente per jaar, 10 jaar vast, betaling per maand achteraf. De aflossing vindt plaats in 360 maandtermijnen van elk € 7.777,78 voor het eerst op 1 juli 2003. In 2004, 2005, 2006 en 2010 heeft een vervroegde aflossing plaatsgevonden van € 140.000. De schuldrest ultimo 2010 met een looptijd langer dan 1 jaar bedraagt

1.446.666 1.680.000

Hierin is begrepen een schuld met een looptijd langer dan vijf jaar van ca. € 1.070.000. De in 2011 te betalen aflossingsverplichtingen van € 93.333 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Door LIOF Bedrijventra BV is voor de financiering van het bedrijfsverzamelgebouw Borrekuil in 2008 een hypothecaire lening opgenomen. Deze lening is afgesloten tegen 4,65% rente per jaar, 10 jaar vast, betaling per jaar achteraf. De aflossing vindt plaats in één keer per 1 oktober 2033. De schuldrest ultimo 2010 met een looptijd langer dan 1 jaar bedraagt

5.400.000 5.400.000

Door BV Technohouse Heerlen waren vier hypothecaire leningen opgenomen ter financiering van de bedrijfsverzamelgebouwen. Deze zijn in 2008 afgelost en vervangen door één hypotheek verstrekt door de Bank Nederlandsche Gemeenten. Ter afdekking van het renterisico is een renteswap voor een periode van 10 jaar aangegaan op basis van 1 maands Euribor van 4,46% voor een hoofdsom van € 3.700.000 rekening houdende met een aflossing van € 12.500 per maand.

De schuldrest ultimo 2010 met een looptijd langer dan 1 jaar bedraagt

3.526.000 3.598.000

Hierin is begrepen een schuld met een looptijd langer dan 5 jaar van € 3.238.000. De in 2011 te betalen aflossingsverplichtingen van € 72.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

10.372.666 10.678.000

Schulden aan aandeelhouders

Door de Provincie Limburg zijn aan NV Industriebank LIOF vier achtergestelde leningen verstrekt ter financiering van door LIOF verstrekte leningen aan bedrijven waarin LIOF participeert. Het debiteurenrisico van deze leningen, ligt bij de Provincie Limburg. De rente van de leningen varieert van 6% tot 14,41%.

3.908.500 3.983.500

Door de Gemeente Heerlen is een lening verstrekt aan NV Industriebank LIOF ter financiering van een door LIOF verstrekte lening aan een bedrijf waarin LIOF participeert. Het debiteurenrisico van deze lening, ligt bij de Gemeente Heerlen. In 2010 is het bedrijf failliet gegaan en is de terugbetalingsverplichting vervallen.

- 37.500

Door het Ministerie van EL&I is een renteloze voorwaardelijke achtergestelde lening van € 15.882.308 toegekend ter mede financiering van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Industripark Swentibold te Born. Eventuele verliezen met betrekking tot dit project kunnen op de lening in mindering worden gebracht. Van deze lening zijn t/m 2009 voorschotten beschikbaar gesteld ten bedrage van € 15.088.192. De looptijd van deze lening in 2009 is verlengd tot eind 2012.

15.088.192 15.088.192

Door het Ministerie van EL&I is een renteloze lening verstrekt aan Nedermaas Hightech Ventures ter financiering van hightech start up's in de provincie Limburg alsmede ter bekostiging van de beheer-kosten van het fonds. De lening heeft een looptijd tot en met 30 juni 2021. De uitzettingsperiode loopt tot 31 december 2014 en wordt gevolgd door een beheerperiode die eindigt op 31 december 2020.

8.542.041 8.542.041

27.538.733 27.651.233

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010

Overige schulden en overlopende passiva

(bedragen in €)

Deze post heeft betrekking op:

Waarborgsommen huurders bedrijfsverzamelgebouwen **470.768 495.791**

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn opgenomen tegen nominale waarde.

Schulden aan kredietinstellingen

(bedragen in €)

165.333 165.333

Hierin zijn opgenomen de aan kredietinstellingen in 2010 te betalen aflossingen.

Schulden aan aandeelhouders

(bedragen in €)

Nog te betalen aflossingsverplichtingen 2010 aan aandeelhouders - 37.500
Nog te betalen dividend 2008/2007 aan de aandeelhouders - 37.147

- 74.647

Overige schulden en overlopende passiva

(bedragen in €)

Hieronder zijn verantwoord de verplichtingen uit hoofde van:

Aangegane lenings- en participatieovereenkomsten 10.656.339 13.575.945
Innovatie- en ontwikkelingsprojecten 6.472.583 7.156.370
Reservering vakantiegelden en vakantiedagen 396.348 379.686
Overige vooruit ontvangen en nog te betalen kosten 2.468.154 1.357.681

19.993.424 22.469.682

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

NV Industriebank LIOF heeft zich voor maximaal € 1.500.000 garant gesteld voor renteverplichtingen terzake een bij de Rabobank Sittard opgenomen krediet in rekening courant van € 4.500.000 ten behoeve van de GEM Holtum Noord II BV.

NV Industriebank LIOF heeft in 2006 samen met drie andere publiekrechtelijke lichamen die samen eigenaar zijn van GOB Aken-Heerlen NV / Avantis NV ten behoeve van de ING-Bank een garantie afgegeven van € 26 mln. Tussen NV Industriebank LIOF en de overige partners is schriftelijk overeengekomen dat NV Industriebank LIOF een maximaal risico draagt van 25% van dit bedrag, te weten € 6,5 mln.

NV Industriebank LIOF is leaseverplichtingen aangegaan voor auto's en kantoorapparatuur voor een bedrag van € 488.315 waarvan een bedrag van € 170.798 betrekking heeft op het jaar 2011.

Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening 2010

(bedragen in €)	2010	2009
Baten materiële en financiële vaste activa		
Rente leningen u/g en deposito's		
Rente leningen u/g	1.697.816	1.405.433
Rente gronden en hypotheek	163.013	618.756
Rente deposito's	691.760	1.911.608
	2.552.589	3.935.797
Ontvangen dividenden		
Dit betreft de van participaties ontvangen dividenden.	1.216.321	866.117
Opbrengsten commissariaten		
Dit zijn opbrengsten uit hoofde van door medewerkers vervulde commissariaten bij participaties.	58.785	68.666
Huuropbrengsten		
Huuropbrengst van LIOF Bedrijvencentra BV	1.741.296	1.781.753
Huuropbrengst van LIOF Vastgoed BV	99.189	81.416
Huuropbrengst van BV Technohouse Heerlen	616.244	618.095
Huuropbrengst van LIOF Business Center Avantis BV	346.954	379.441
	2.803.683	2.860.705
Personeelsopbrengsten		
Personeelsopbrengsten Financieringsbedrijf	444.128	715.657
Personeelsopbrengsten Ontwikkelingsbedrijf	381.822	684.945
	825.950	1.400.602
Overige opbrengsten		
Resultaat deelneming Business Center Midden-Limburg BV	61.000	24.642
Personeelskosten		
Personeelskosten Financieringsbedrijf	2.731.412	2.524.661
Personeelskosten Ontwikkelingsbedrijf	2.524.693	2.628.701
	5.256.105	5.153.362
De specificatie van deze post is als volgt:		
Salarissen en overige personeelskosten	4.178.004	4.134.137
Pensioenlasten	739.413	708.488
Sociale lasten	338.688	310.737
	5.256.105	5.153.362

Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening 2010

Het gemiddeld aantal FTE's in 2010 bedroeg 59,3 (2009: 59,3)
De pensioenregeling van LIOF kwalificeert als een toegezegd-pensioenregeling. Op grond hiervan zou een evenredig deel in de brutoverplichtingen, beleggingen en kosten van het pensioenfonds in de balans dienen te worden opgenomen. Aangezien een tekort bij het pensioenfonds niet leidt tot een verplichting voor LIOF tot het voldoen van aanvullende betalingen anders dan hogere toekomstige premies, is het toegestaan om de pensioenregeling te verwerken als een toegezegde bijdrageregeling. Dit betekent dat de pensioenlast bestaat uit de verschuldigde premies.

De vergoeding voor de Raad van Commissarissen.

(bedragen in €)	2010	2009
De Raad van Commissarissen bestond in 2010 uit 3 personen die werden ondersteund door 2 adviseurs	47.532	47.336

De in het verslagjaar ten laste van de vennootschap gebrachte beloning voor de statutaire bestuurder bedroeg:

Salaris en overige vergoedingen	181.675	180.889
Pensioenen	59.073	58.658
Sociale lasten	4.233	4.705
	244.981	244.252

In het kader van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT) zal een totale vergoeding worden gemeld van € 236.217

Afschrijvingskosten

De afschrijvingskosten hebben betrekking op de onroerende goederen voor eigen gebruik, onroerende goederen voor verhuur en de andere vaste bedrijfsmiddelen. De afschrijving is berekend op basis van de verwachte economische levensduur.

Overige apparaatskosten Financieringsbedrijf

Huisvestingskosten	1.123.119	1.145.862
Reis- en verblijfkosten	141.364	123.820
Algemene kosten	634.496	707.868
PR	122.862	117.603
Advies en projectkosten	22.289	15.687
Voorziening debiteuren	2.270	64.539
Voorziening groot onderhoud	233.300	233.300
Rentelasten en soortgelijke kosten	581.333	459.167
	2.861.033	2.867.846

Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening 2010

(bedragen in €)

Mutatie waardeveranderingen van de financiële vaste activa:

Mutatie van de voorziening op participaties	2.471.662	2.479.709
Mutatie van de voorziening op leningen u/g incl. rentevorderingen	1.763.074	2.953.237

4.234.736 **5.432.946**

De mutaties in de voorzieningen ten behoeve van participaties betreffen:

Dotaties	3.153.265	3.319.696
Vrijvallen	681.603	839.987

2.471.662 **2.479.709**

De mutaties in de voorzieningen op leningen incl. rentevorderingen betreffen:

Dotaties	2.804.752	3.317.142
Vrijvallen	1.041.678	363.905

1.763.074 **2.953.237**

Overige kosten financieringsbedrijf **523.894** **835.957**

Dit betreft de kosten van adviezen en onderzoeken in het kader van het financieringsbedrijf.

Overige apparaatskosten Ontwikkelingsbedrijf

Huisvestingskosten	97.390	115.721
Reis- en verblijfkosten	154.505	138.994
Algemene kosten	240.704	250.775
PR kosten	153.542	132.271
Acquisitiekosten	89.613	89.285
Projectkosten	627.652	607.028

1.363.406 **1.334.074**

Vennootschappelijke balans per 31 december 2010 (voor winstverdeling)

(bedragen in €)

2010

2009

Activa

Materiële vaste activa

Eigen gebouwen	846.788	819.102
Andere vaste bedrijfsmiddelen	35.575	100.033
	882.363	919.135

Financiële vaste activa

Deelneming in groepsmaatschappijen	11.720.823	12.531.378
Vorderingen op groepsmaatschappijen	700.000	708.750
Participaties	39.106.295	38.082.344
Overige vorderingen	25.801.790	26.263.733
	77.328.908	77.586.205

Vlottende activa

Vordering op groepsmaatschappijen	9.055.508	10.509.328
Belastingen en sociale premies	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	6.971.522	9.685.175
	16.027.030	20.194.503

Liquide middelen

32.398.543 **30.291.414**

Totaal activa

126.636.844 **128.991.257**

Passiva

Eigen Vermogen

Gestort kapitaal	53.396.772	53.396.772
Overige reserves	46.987.821	46.578.245
Resultaat boekjaar	203.123	409.576
	100.587.716	100.384.593

Voorzieningen

Voorziening jubilea	110.501	113.523
---------------------	----------------	----------------

Lang lopende schulden

Schulden aan aandeelhouders	3.908.500	4.058.500
-----------------------------	------------------	------------------

Schulden aan groepsmaatschappijen

Schulden aan aandeelhouders	-	37.147
Crediteuren	467.179	302.088
Belastingen en sociale premies	144.036	134.264
Overige schulden en overlopende passiva	17.839.978	20.288.981
	22.030.127	24.434.641

Totaal passiva

126.636.844 **128.991.257**

Vennootschappelijke resultatentrekning 2010

(bedragen in €) 2010 2009

Financieringsbedrijf

Opbrengsten

Rente leningen u/g en deposito's	2.367.972	3.206.302
Ontvangen dividenden	1.216.321	866.117
Opbrengsten commissariaten	58.785	68.666
Resultaat verkoop participaties	4.950.473	4.869.610
Resultaat deelnemingen	-810.555	294.839
Totaal	7.782.996	9.305.534

Kosten

Personeelskosten	1.109.835	1.118.497
Afschrijving vaste activa	47.434	63.783
Overige apparaatskosten	383.832	404.570
Totaal apparaatskosten	1.541.101	1.586.850
Saldo van de mutaties op de voorziening financiële vaste activa	4.234.736	5.432.946
Overige kosten financieringsbedrijf	572.672	876.831
Totaal	6.348.509	7.896.627

Resultaat financieringsbedrijf 1.434.487 1.408.907

Ontwikkelingsbedrijf

Opbrengsten/Bijdragen

Ministerie van EL&I	1.180.568	1.191.842
Provincie Limburg	1.180.568	1.191.842
Totaal	2.361.136	2.383.684

Kosten

Personeelskosten	2.142.871	1.943.756
Afschrijving vaste activa	86.223	105.185
Overige apparaatskosten	1.363.406	1.334.074
Totaal apparaatskosten	3.592.500	3.383.015

Resultaat Ontwikkelingsbedrijf -1.231.364 -999.331

Resultaat 203.123 409.576

Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2010 en de vennootschappelijke resultatenrekening over 2010

Algemeen

De waarderingsgrondslagen zijn gelijk aan de waarderingsgrondslagen van de geconsolideerde jaarrekening. Voor de toelichting bij de vennootschappelijke balans en de vennootschappelijke resultatenrekening wordt verwezen naar de bij de geconsolideerde balans en geconsolideerde resultatenrekening gegeven toelichting. Als aanvulling hierop dient het hierna vermelde.

(bedragen in €) 2010 2009

Deelnemingen in groepsmaatschappijen 11.720.822 12.531.377

een 100% deelneming in LIOF Vastgoed BV gevestigd te Maastricht;
 een 100% deelneming in LIOF Bedrijventerreinen BV gevestigd te Maastricht;
 een 100% deelneming in LIOF Business Center Avantis BV gevestigd te Heerlen;
 een 100% deelneming in Nedermaas Hightech Ventures BV gevestigd te Maastricht;
 een 100% deelneming in EBCH BV gevestigd te Heerlen;
 een 97,61% deelneming in LIOF Bedrijvententra BV gevestigd te Maastricht;
 een 93,20% deelneming in BV Technohouse Heerlen gevestigd te Heerlen.

Deelneming	Stand 01-01-10	Resultaat 2010	Stand 31-12-10
LIOF Vastgoed BV	4.509.189	-149.726	4.359.463
LIOF Bedrijventerreinen BV	-403.321	-223.903	-627.224
LIOF BC Avantis BV	-22.343	-13.539	-35.882
Nedermaas Hightech Ventures BV	12.296	3.451	15.747
EBCH BV	-383.361	-936	-384.297
LIOF Bedrijvententra BV	7.359.095	-258.791	7.100.304
BV Technohouse Heerlen	1.459.822	-167.111	1.292.711
	12.531.377	-810.555	11.720.822

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Dit betreft:

- langlopende vorderingen uit hoofde van aan groepsmaatschappijen verstrekte leningen, vermeerderd met de tot en met 2010 in rekening gebrachte rente en kosten € 700.000
- kortlopende vorderingen in rekening courant op groepsmaatschappijen inzake beschikbaar gestelde middelen voor exploitatie doeleinden € 9.055.508

Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2010 en de vennootschappelijke resultatenrekening over 2010

(bedragen in €)			2010	2009
Eigen vermogen			100.587.716	100.384.593
Gestort en opgevraagd kapitaal	Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 90.756.043 verdeeld in 300.000 aandelen A en 500.000 aandelen B, elk nominaal groot € 113,45. Van dit kapitaal is € 53.396.772 volgestort.			
Deze post is als volgt samengesteld:	Aandelen A	Aandelen B	2010	2009
	31.248.554	22.148.218	53.396.772	53.396.772
In het kapitaal van de vennootschap kan uitsluitend worden deelgenomen door publiekrechtelijke lichamen.				
Overige reserves	In 2010 heeft deze post het volgende verloop:			
Stand 1 januari - voor winstverdeling			46.578.245	46.663.695
bij: resultaat 2009			409.576	297.120
			46.987.821	46.960.815
af:			-	-382.570
Stand 31 december 2010 - voor winstverdeling			46.987.821	46.578.245
Resultaat boekjaar			203.123	409.576

Overige gegevens Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: NV Industriebank LIOF

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van NV Industriebank LIOF te Maastricht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van NV Industriebank LIOF per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Maastricht, 11 april 2011

Ernst & Young Accountants LLP
w.g. J.M. Heijster RA

Overige gevens

Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst (conform de Statuten)

Artikel 23

1
De Algemene vergadering kan besluiten de winst blijkende uit de door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgestelde jaarrekening, of een gedeelte daarvan, te reserveren.

2
Uit de winst na eventuele reservering wordt, voorzover de omvang van de uitkeerbare winst dit toelaat, op aandelen B primair een dividend uitgekeerd ter grootte van het door het Centraal Bureau van de Statistiek over het boekjaar waarover de winst is vastgesteld gepubliceerde berekende gemiddelde effectieve rendement van staatsleningen met een gemiddelde resterende looptijd van 5 - 8 jaar.

3
Het dividend wordt berekend over het gestorte deel van het nominale bedrag. Voorzover na de uitkering als bedoeld in het tweede lid nog uitkeerbare winst resteert wordt deze als dividend op aandelen uitgekeerd, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen aandelen A en B.

4
Op uitkeringen aan aandeelhouders zijn de artikelen 104 en 105 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Bestemming van het resultaat

Voorgesteld wordt het behaalde resultaat over 2010 toe te voegen aan de algemene reserve.