

N.V. Groninger Monumenten Fonds

JAARREKENING 2015

Gepasseerd voor  
waarnemingsdoeleinden

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>Pagina</b>
<b>JAARVERSLAG</b>	
1. Verslag van de Raad van Commissarissen	4
2. Voorwoord van de directie	5
<b>JAARREKENING</b>	
3. Balans per 31 december 2015	8
4. Winst- en verliesrekening over 2015	10
5. Kasstroomoverzicht over 2015	11
6. Algemene toelichting	12
7. Toelichting op de balans per 31 december 2015	17
8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2015	22
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	
9. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	24
10. Statutaire regeling bestemming resultaten	24
11. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015	24

Geparafiseerd voor  
waarnemingsdoeleinden



## 1. Verslag van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening van N.V. Groninger Monumenten Fonds over het jaar 2015 aan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 van de statuten. Daarnaast vindt u het verslag van de directie. De jaarrekening is door de Raad besproken in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant op 6 juni 2016. De Raad van Commissarissen is als audit comitee opgetreden. De accountant van De Jong & Laan zal een goedkeurende controleverklaring verstrekken.

Wij stellen u voor om de jaarrekening 2015 vast te stellen en décharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beheer en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht.

Gevolgdewerkwijze

In 2015 heeft de Raad drie maal vergaderd.

Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2015 is als volgt:

de heer M. Ubbens (voorzitter)

de heer J.J. Dijkstra

de heer G. Groote

de heer J. Wagelaar

Groningen, 30 juni 2016

Gepasseerd voor  
waarmakingsdoeleinden

## 2. Voorwoord van de directie

In 2015 heeft het Groninger Monumentenfonds (GMF) haar eerste stap gezet op de weg naar een ambitieuze toekomst. We zijn nagenoeg klaar met het herontwikkelen van het Reguleershuis en alle panden zijn verhuurd. De gemeente Groningen heeft de aandelen van beide woningcorporaties overgenomen. Het GMF is trotse eigenaar geworden van hét monument in de stad: de stadsschouwburg. We tellen 12 panden en zijn daarmee nog een relatief klein fonds. Maar we zien een kentering in de wereld om ons heen. Zowel in stad als in de provincie Groningen is het belang van herbestemmen en van schadeherstel van cultureel- en monumentaal vastgoed inmiddels veelbesproken en urgent. Juist nu wil en kan het GMF betekenisvol zijn in de aanpak van twee essentiële opgaven in stad en ommeland.

### Aardbevingsschade

De eerste opgave is de aanpak van de aardbevingsschade aan monumentale panden, als gevolg van de NAM-gasboringen. Het zwaartepunt van onze inzet ligt op het publieke belang dit cultureel vastgoed voor de eeuwigheid te bewaren. Het GMF is in gesprek met Het Groninger Landschap en met Stichting Oude Groninger Kerken om met vereende krachten een aanbod te doen aan de NAM. De eerste gesprekken met de NAM hebben inmiddels plaatsgevonden en gaan verder in het tweede halfjaar 2016.

### Krimp in de omgeving

De tweede opgave is leegstand en aftakeling van monumentale panden op het Groningse platteland als gevolg van krimp. Ongeveer de helft van ons bezit bevindt zich in het Ommeland. De aardbevingproblematiek en de manier waarop daar mee wordt omgegaan baart ons grote zorgen over de kwaliteit en de leefbaarheid van onze regio. Het goed verhuurbaar houden van het vastgoed in de regio is een zorg voor het GMF.

### Financiële positie GMF

De financiële mogelijkheden van het GMF staan onder druk. Er zijn geen reserves en het op gang houden van de lopende kasstroom vraagt veel aandacht. Ook de subsidiemogelijkheden van de (semi)overheid nemen af en banken zijn defensief. Het GMF wil in de toekomst financieel stevig, solvabel en draagkrachtig zijn. Daarvoor is het nodig een groter eigen vermogen te realiseren en we moeten op zoek naar andere financieringsvormen. Het GMF 'opschalen' lijkt de enige duurzame oplossing. Opschalen betekent een grotere portefeuille realiseren. In 2015 hebben we met onze nieuwe aandeelhouder de Gemeente Groningen bovenstaand probleem besproken. We merken de laatste tijd steeds vaker actieve steun van partijen die de groei en de professionalisering van het GMF ten goede komt.

### Aandeelhouders

Door verscherpt overheidsbeleid op woningcorporaties zag een aantal deelnemende aandeelhouders zich genoodzaakt om zich terug te trekken uit het GMF. Rond de zomer van 2015 heeft de gemeente Groningen deze aandelen overgenomen. Er is nog geen duidelijkheid over de bestemming van de aandelen van het failliete SIG TCN.

### Samenwerken

Het GMF wil de samenwerking met bestaande partners verstevigen en gaat actief op zoek naar nieuwe samenwerkingspartners en -vormen. Op dit moment onderzoeken we samenwerkingsvormen met onderwijsinstellingen, educatieve instellingen en andere culturele partners.

### Schaalsprong

Bij een schaalessprong hoort een solide, sterke en slagvaardige (uitvoerings)organisatie. Om die te realiseren moeten we in omvang groeien. Daarom is het belangrijk dat het GMF zich profileert, zichtbaar is bij zowel de inwoners van stad en ommeland als bij (erfgoed)professionals. Een groter aantal panden in exploitatie brengt een financiële basis om een (uitvoerings)organisatie in de benen te houden en om de vaak langdurige herbestemmingstrajecten te kunnen voorfinancieren.

### Projecten stad

#### Stadsschouwburg

Eind 2015 zijn we het met de stad eens geworden over de overname van de stadsschouwburg. Die overdracht heeft begin 2016 plaatsgevonden. De reden voor de overname was tweeledig. Voor de stadsschouwburg betekende de overname meer subsidies en 'funding' voor de noodzakelijk verbouw van het interieur. Voor het GMF, het vergroten van haar portefeuille. In de zomer van 2016 start de verbouw. Rond september moet alles gereed zijn en mag het GMF zich trotse eigenaar noemen van een geheel gerenoveerde en gerevitaliseerde schouwburg.

#### Watertoren, Noorderbinnensingel Groningen

Op 1 januari 2015 heeft het GMF de exploitatie van de watertoren Noord overgenomen van beide huurders. Het gebruik van de bovenkamer liep gewoon door. Rond de zomer hebben we overeenstemming bereikt over een nieuw huurcontract. In 2015 is de watertoren getaxeerd. De waarde is vastgesteld op 290.000,-. Dit bedrag lag redelijk in lijn met onze verwachtingen. In de periode dat de watertoren door de vorige huurders is teruggegeven aan het GMF hebben wij geen inkomsten ontvangen maar wel extra kosten moeten maken. Dat resulteerde in een aanzienlijke bijzondere last.

#### Het Prinsenhof, Martinierkhof 23 Groningen

Het Prinsenhof is gerestaureerd tot luxe hotel-restaurant. Het heeft inmiddels grote, landelijke bekendheid. De exploitatie van Het Prinsenhof loopt goed en de eigenaren/uitbaters zijn tevreden.

#### Dubbele Loods, Ebbingekwartier Groningen

Op het CiBoGa-terrein, aan de oostzijde van het Boterdiep, staat 'de dubbele loods'. In 2013 en begin 2014 is deze dubbele bedrijfshal gerestaureerd tot horecagelegenheid en voetgangersentree voor de parkeergarage onder het CiBoGa-terrein. Eind februari 2014 is er een restaurant geopend in dit monumentale pand. Eind 2015 is het huurcontract overgenomen door een nieuwe exploitant. De dubbele loods is in 2016 getaxeerd. Het bedrag viel iets hoger uit dan verwacht (€ 300.000).

#### Reguleershuis, Ebbingekwartier Groningen

In 2014 is de verbouw en restauratie van het Reguleershuis op het Ebbingekwartier aanbesteed. Eind 2014 startte de restauratie en verbouw. Vanwege het afhaken van de beoogde exploitant, hebben we gezocht naar een nieuwe huurder. Die hebben we rond april gevonden. Begin 2016 opent Rein Lanting proeflokaal 't Kantoer in het monumentale pand. Hier worden ontbijt, lunch en diner geserveerd. Iets later opent de aangebouwde kiosk: 'de Reguliers Kiosk'. Omdat de restauratie- en verbouwkosten hoger zullen uitkomen dan de taxatiewaarde is een bijzondere waardevermindering toegepast van € 130.000 ten laste van het resultaat 2015.

#### Damsterdiep 36, Groningen

Het monumentale winkel- en kantoorpand aan het Damsterdiep stond in 2014 te huur. Begin 2015 is een nieuwe huurder gevonden voor een periode van tien jaar. 'De taart van Tonny' verbouwt momenteel en gaat naast taart ook vers brood verkopen.

Theekoepel Hereweg, Groningen

Er zijn geen bijzonderheden te melden.

**Projecten ommeland**

Elektriciteitscentrale, Veendam

De elektriciteitscentrale is verbouwd tot broedplaats voor kunstenaars. Alle ateliers zijn verhuurd. De centrale heeft onderhoud nodig maar door de krapte van de financiële middelen van het GMF stellen we dat nog even uit.

Het Waterschapshuis, Onderdendam

Er zijn geen bijzonderheden te melden.

Synagoge, Nieuweschans

Er zijn geen bijzonderheden te melden.

Woonhuis met hangende keuken, Appingedam

Een woning wordt onderverhuurd en er zijn gebreken geconstateerd. Die gebreken zijn ingrijpend van aard. Mede door de huidige liquide positie van het GMF hebben we in 2015 besloten het object te verkopen. Het woonhuis staat nog steeds te koop.

Scheepswerf, werkplaats, dienstwoning en schuur, Sappemeer

De scheepswerf Wolthuis is gerestaureerd tot museale werf. In 2014 is er een overeenkomst bereikt over tijdelijke huur. Overleg over een structurele oplossing voor de financiering van het project met de gemeente Hoogezand-Sappemeer en de Provincie hebben vooralsnog niet tot een oplossing geleid. GMF zal opnieuw in overleg gaan met het bestuur van de Stichting Historische Scheepswerf Hoogezand-Sappemeer (SHSHS) om een oplossing te vinden. Voorzichtigheidshalve is op de boekwaarde van het project een bijzondere waardevermindering van € 200.000 toegepast ten laste van het resultaat 2015.

**Lopende acquisitie**

Finse school, Helpman Groningen

Het GMF heeft, onder voorbehoud, besloten de Finse school te kopen en vervolgens te verhuren voor wonen en kantoorruimte. Rond de zomer van 2016 passeren de verkoopaktes. De overdracht heeft enige vertraging opgelopen omdat de financiering op zich laat wachten.

Seinhuis centraal station

De gemeente Groningen heeft het GMF gevraagd een verkennende studie te doen naar de mogelijkheden van het Seinhuis op het centraal station, Groningen. Momenteel zijn we in gesprek met 'de werkgroep stationsgebied'. Doel van dit overleg is een goede inpassing vinden van het seinhuis in het nieuwe en spraakmakende stationsgebied.

Kranen

We zijn gevraagd door de gemeente Groningen om een voorlopige haalbaarheidsstudie te doen naar de mogelijkheden van de beide kranen aan het einde van de Sontweg, aan het Eemskanaal. Voor dit onderzoek hebben we subsidie aangevraagd, maar niet gekregen. Met de gemeente Groningen onderzoeken we verdere mogelijkheden voor herbestemming van de kranen inclusief een locatieonderzoek.

Museum

Samen met het Historisch museum verkennen we de mogelijkheden van het pomphuis aan het Kleine der Aa. We verwachten dat we hier in 2017 mee verder kunnen.

Slachthuis Stadskanaal

De gemeente Stadskanaal heeft het GMF gevraagd hen te adviseren over de mogelijkheden voor het herbestemmen van het slachthuis. Vanwege tijdgesprek aan onze kant zit daar helaas nog geen schot in.

Waardering

In 2016 is op verzoek van GMF een actuele opinie van de marktwaarde per april 2016 van objecten opgesteld. De marktwaarde van een aantal objecten is naar boven bijgesteld, en draagt zo positief bij aan het eigen vermogen van de NV en compenseert enigszins de bijzondere waardevermindering op het Reguleerhuis en de Scheepswerf Wolthuis.

In 2019 vindt er weer een volledige taxatie plaats.

**Groningen, 30 juni 2016**

**D.H. Janssen**  
directeur

Geparafiseerd voor  
waarnaar ingedeeld

**JAARREKENING**

Gepubliceerd voor  
waarmakingsdoeleinden

**3. Balans per 31 december 2015**  
**(na voorgestelde resultaatverdeling)**

Activa	Ref.	31-12-2015		31-12-2014	
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<i>Materiële vaste activa</i>					
Gebouwen in exploitatie	1	2.029.014		1.455.305	
Gebouwen in ontwikkeling	2	<u>228.216</u>		<u>966.488</u>	
			2.257.230		2.421.793
<i>Financiële vaste activa</i>					
Deelnemingen	3		1.267.160		1.246.580
<b>Vlottende activa</b>					
<i>Vorderingen</i>					
Debiteuren	4	19.121		11.282	
Rekening-courant GMF Prinsenhof B.V.		0		2.137	
Rekening-courant GMF Watertoren B.V.		0		10.162	
Project GMF Stadsschouwburg B.V. io		24.156		0	
Omzetbelasting		16.312		0	
Vennootschapsbelasting		6.509		0	
Overige vorderingen	5	<u>6.798</u>		<u>22.664</u>	
			72.896		46.245
<i>Liquide middelen</i>			43.572		79.158
			<u>3.640.858</u>		<u>3.793.776</u>



**3. Balans per 31 december 2015**  
**(na voorgestelde resultaatverdeling)**

Passiva	Ref.	31-12-2015		31-12-2014	
		€	€	€	€
<i>Eigen vermogen</i>					
Geplaatst aandelenkapitaal	6	1.760.000		1.760.000	
Herwaarderingsreserve	7	-275.305		0	
Algemene bedrijfsreserve	8	<u>132.878</u>		<u>122.458</u>	
			1.617.573		1.882.458
<i>Langlopende leningen</i>					
	9		1.700.000		1.700.000
<i>Kortlopende schulden</i>					
Crediteuren		169.974		84.188	
Rekening-courant GMF Prinsenhof B.V.	10	22.713		0	
Rekening-courant GMF Watertoren B.V.	11	33.297		0	
Overige schulden en overlopende passiva	12	<u>97.301</u>		<u>127.130</u>	
			323.285		211.318
			<u>3.640.858</u>		<u>3.793.776</u>

Geparafeerd voor  
 waarmede de directie  
 is ingestemd

#### 4. Winst- en verliesrekening over 2015

Ref.	2015		2014	
	€	€	€	€
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>				
Huur gebouwen	134.611		105.623	
Aanpassing naar actuele waarde	<u>-275.305</u>		<u>0</u>	
		-140.694		105.623
<i>Bedrijfslasten</i>				
Onderhoudskosten gebouwen	52.059		33.383	
Vaste lasten	13 10.946		10.730	
Overige kosten	<u>20.359</u>		<u>868</u>	
		83.364		44.981
<b>Resultaat gebouwen in exploitatie</b>		<b><u>-224.058</u></b>		<b><u>60.642</u></b>
<i>Overige resultaten</i>				
Algemene beheers- en administratiekosten	14 -91.655		-86.986	
Rente	15 -58.252		-41.700	
Subsidies Gemeentes	<u>88.500</u>		<u>46.500</u>	
		-61.407		-82.186
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b><u>-285.465</u></b>		<b><u>-21.544</u></b>
Belastingen	16	0		0
Resultaat deelnemingen		20.580		-14.134
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b><u>-264.885</u></b>		<b><u>-35.678</u></b>

**5. Kasstroomoverzicht over 2015**  
(volgens de indirecte methode)

	2015		2014	
	€	€	€	€
Resultaat na belastingen		-264.885		-35.678
Aanpassing tot kasstroom uit operationele activiteiten:				
Resultaat deelneming	-20.580		14.134	
Waardevermindering agv taxatie	275.305		0	
Mutatie vorderingen	-26.651		98.770	
Mutatie kortlopende schulden	111.967		106.585	
		<u>340.041</u>		<u>219.489</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>75.156</b>		<b>183.811</b>
<b>Kasstroom uit investerings- en beleggingsactiviteiten</b>				
Investerings en aankopen:				
- gebouwen in exploitatie	0		-12.981	
- gebouwen in ontwikkeling	-120.742		-155.004	
		<u>-120.742</u>		<u>-167.985</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Subsidies		10.000		14.000
<b>Netto-kasstroom (mutatie liquide middelen)</b>		<u><b>-35.586</b></u>		<u><b>29.826</b></u>
Liquide middelen begin boekjaar		79.158		49.332
<b>Liquide middelen eind boekjaar</b>		<u><b>43.572</b></u>		<u><b>79.158</b></u>
		<u><b>-35.586</b></u>		<u><b>29.826</b></u>

## 6. Algemene toelichting

### 6.1 Algemeen

#### Aard der bedrijfsactiviteiten

De vennootschap heeft ten doel het op maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze in stand houden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in de stad en de provincie Groningen.

#### Groepsverhoudingen

N.V. Groninger Monumenten Fonds is 100% eigenaar van GMF Prinsenhof B.V. en van GMF Watertoren B.V. Consolidatie is achterwege gelaten op grond van het bepaalde in artikel 2:407.2.a BW.

#### Deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

	<u>Aandeel in kapitaal</u>
- GMF Prinsenhof B.V., vestigingsplaats Groningen	100%
- GMF Watertoren B.V., vestigingsplaats Groningen	100%

#### Stelsel- en schattingswijzigingen

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig boekjaar.

#### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van N.V. Groninger Monumenten Fonds zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

#### Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en banktegoeden. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

### 6.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

#### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die zijn uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In de balans en winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

#### Vreemde valuta

##### Functionele valuta

De jaarrekening is opgesteld in euro's; dit is de functionele en presentatievaluta van N.V. Groninger Monumenten Fonds.

#### Materiële vaste activa

Onder materiële vaste activa zijn verantwoord de onroerende zaken in eigendom of in erfpacht of opstalrecht verkregen grond en de daarop staande objecten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen in exploitatie en gebouwen in ontwikkeling.

##### Gebouwen in exploitatie en ontwikkeling

Gebouwen in ontwikkeling worden tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd vermeerderd met restauratie-, verbouwings- en bijkomende kosten. Bijdragen van derden in deze kosten worden hierop in mindering gebracht. Bijkomende kosten zijn rente over het gemiddeld geïnvesteerd vermogen en een aandeel in de algemene beheers- en administratiekosten tijdens de ontwikkelingsperiode.

Gebouwen in exploitatie worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Bij initiële waardering wordt deze gelijk gesteld aan de waarde van het gebouw in ontwikkeling. Vervolgens wordt de actuele waarde bepaald als de marktwaarde, zijnde het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

#### Bijzondere waardeverminderingen

N.V. Groninger Monumenten Fonds beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

## **Financiële vaste activa**

### *Deelnemingen*

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd op netto vermogenswaarde.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

### *Vorderingen op deelnemingen*

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden in beginsel gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte waardeverminderingen.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs van de vordering.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Herwaarderingsreserve**

Gebouwen in exploitatie worden in de balans gewaardeerd tegen actuele waarde. Voor het verschil tussen de actuele waarde en de geactiveerde historische kostprijs (aankoopkosten + restauratiekosten + eventuele afkoopsom erfpacht -/- subsidies en ontvangen bijdragen) wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Eventuele latente belastingverplichtingen worden in mindering gebracht op de herwaarderingsreserve.

### **Voorzieningen**

#### *Algemeen*

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

#### *Latente belastingvorderingen en –verplichtingen*

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat toekomstige fiscale winst aanwezig zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen/-verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen/-verplichtingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

### **Langlopende leningen**

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden betreffen schulden met een looptijd van ten hoogste een jaar en worden voor zover niet anders vermeld gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

### 6.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling

#### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord wanneer zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde panden en financiële instrumenten.

#### Baten

De baten betreffen de huuropbrengsten van de gebouwen in exploitatie worden verminderd met de direct toerekenbare kosten. Onder huuropbrengsten worden verstaan de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders afgesloten huurovereenkomsten, verbruiksvergoedingen en vruchtgebruik vergoedingen.

#### Subsidies

Exploitatiesubsidies worden als bate verantwoord in de winst-en-verliesrekening in het jaar waarin de subsidiebrief wordt ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

#### Lasten

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

De onderhoudskosten betreffen de in het verslagjaar uitgevoerde onderhoudskosten onder aftrek van hieraan toe te rekenen en ontvangen onderhoudssubsidies. De lasten van onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit, dat er geen waarde verhoging is van het actief. Deze onderhoudskosten worden direct ten laste van het resultaat gebracht.

Algemene beheers- en exploitatiekosten worden op basis van bestede tijd aan de gebouwen in ontwikkeling toegerekend.

#### Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Betaalde rente wordt op basis van het gemiddeld geïnvesteerde vermogen toegerekend aan de gebouwen in ontwikkeling.

#### Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

7. Toelichting op de balans per 31 december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
<b>Materiële vaste activa</b>		
<b>Gebouwen in exploitatie</b>		
Boekwaarde 1 januari	1.455.305	1.202.324
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Overheveling vanuit gebouwen in ontwikkeling	319.014	293.235
Investerings	0	39.754
Opwaardering naar taxatie	54.695	0
Afwaardering naar taxatiewaarde	0	-80.008
	<u>373.709</u>	<u>252.981</u>
Boekwaarde 31 december	<u>1.829.014</u>	<u>1.455.305</u>
	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Gebouwen in exploitatie</b>		
Scheepswerf	519.014	0
Waterschaps-/koetshuis Onderdendam	415.000	428.413
Damsterdiep	300.000	262.038
Solwerderstraat Appingedam	160.000	175.000
Synagoge Nieuweschans	25.000	25.000
Theekoepel Groningen	40.000	42.921
Turfcentrale Veendam	270.000	281.933
Dubbele loodsen	300.000	240.000
	<u>2.029.014</u>	<u>1.455.305</u>

Vanaf boekjaar 2012 worden de gebouwen in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde. Met uitzondering van de Scheepswerf zijn medio 2016 alle gebouwen in exploitatie opnieuw door een erkende taxateur getaxeerd. Ultimo 2015 zijn de gebouwen in exploitatie tegen deze getaxeerde waarde gewaardeerd. Het verschil in waardering is via de herwaarderingsreserve ten laste van het eigen vermogen gebracht. De taxatie van de Scheepswerf heeft in 2013 plaatsgevonden. Bij het opstellen van de jaarrekening van het volgend boekjaar zal er een nieuwe taxatie plaatsvinden.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
<b>Gebouwen in ontwikkeling</b>		
Boekwaarde 1 januari	966.488	1.145.492
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Overheveling naar gebouwen in exploitatie	-519.014	-293.235
Bijzondere waardeverminderingen	-330.000	0
Investerings	110.742	114.231
	<u>-738.272</u>	<u>-179.004</u>
Boekwaarde 31 december	<u>228.216</u>	<u>966.488</u>

De scheepswerf is voor het eerst in 2015 verhuurd. Over de definitieve hoogte van de huur en de voorwaarden wordt met de huurder nog onderhandeld. Naar het zich nu laat aanzien kan er, rekening houdend met een nader overeen te komen verdeling van kosten en het inzetten van de faciliteiten van de lening van de gemeente Hoogezand-Sappemeer een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie worden gerealiseerd. Voorzichtigheidshalve is een bijzondere waardevermindering van € 200.000 toegepast.

Op de tot nu toe aan het Reguleurshuis bestede kosten is een bijzondere waardevermindering toegepast van € 130.000. Hiermee wordt bereikt dat bij ingang van het huurcontract in mei 2016 de boekwaarde gelijk is aan de actuele waarde volgens de laatste taxatie.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Gebouwen in ontwikkeling</b>		
Reguleurshuis	228.216	257.105
Scheepswerf	0	709.383
	<u>228.216</u>	<u>966.488</u>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Financiële vaste activa</b>		
<b>Deelnemingen</b>	3	
GMF Prinsenhof B.V.	1.054.690	1.014.636
GMF Watertoren B.V.	212.470	231.944
	<u>1.267.160</u>	<u>1.246.580</u>

Het verloop van de deelnemingen is als volgt:

<i>GMF Prinsenhof B.V.</i>		
Satnd 1 januari	1.014.636	1.019.660
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Resultaat boekjaar	40.054	-5.024
	<u>40.054</u>	<u>-5.024</u>
Stand 31 december	<u>1.054.690</u>	<u>1.014.636</u>
<i>GMF Watertoren B.V.</i>		
Satnd 1 januari	231.944	10
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Aanpassing actuele waarde pand	0	241.044
Resultaat boekjaar	-19.474	-9.110
	<u>-19.474</u>	<u>231.934</u>
Stand 31 december	<u>212.470</u>	<u>231.944</u>

#### Vorderingen

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

#### Debiteuren

4

De voorziening voor oninbare vorderingen bedraagt ultimo boekjaar 2015 € 5.652 (v.j. € 8.269).

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Diversen	1.904	8.605
Servicekosten/huur/diversen	4.894	437
Te ontvangen BRIM subsidie	0	13.622
	<u>6.798</u>	<u>22.664</u>

Gefaxerd voor  
waarschijningsdoeleinden



	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Eigen vermogen</b>		
<b>Geplaast aandelenkapitaal</b>	<b>6</b>	
Het maatschappelijk kapitaal is thans verdeeld in 5.600 aandelen, elk groot € 1.000. Daarvan zijn per 31 december 2015 1.760 aandelen geplaatst. Te weten bij:		
- TCN (SIG Real Estate)	410	410
- Stichting J.B. Scholtenfonds	450	450
- Gemeente Groningen	570	0
- Stichting Nijestee	0	450
- Stichting Lefier	0	120
- Stichting Oude Groninger Kerken	10	10
- Waterschap Noorderzijlvest	110	110
- Stichting Libau	10	10
- Jan Menze van Diepen Stichting	50	50
- Gemeente Veendam	150	150
Totaal	<u>1.760</u>	<u>1.760</u>

<b>Herwaarderingsreserve</b>	<b>7</b>	
Stand 1 januari	0	0
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Waardevermindering actuele waarde	<u>-275.305</u>	<u>0</u>
	<u>-275.305</u>	<u>0</u>
Stand 31 december	<u>-275.305</u>	<u>0</u>

<b>Algemene bedrijfsreserve</b>	<b>8</b>	
Stand 1 januari	122.458	-2.900
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Afwaardering pand naar actuele waarde	0	-80.008
Aanpassing Watertoren naar actuele waarde	0	241.044
Resultaat boekjaar	<u>10.420</u>	<u>-35.678</u>
	<u>10.420</u>	<u>125.358</u>
Stand 31 december	<u>132.878</u>	<u>122.458</u>

#### Voorziening latente belastingverplichting

Fiscaal worden investeringen met betrekking tot niet subsidiabele restauratiekosten in gebouwen in ontwikkeling/exploitatie vanaf 2012 aangemerkt als onderhoud en derhalve fiscaal ten laste van het resultaat gebracht. Als gevolg van deze verwerkingswijze wordt een tijdelijk verschil gecreëerd tussen de waarde van de activa volgens fiscale voorschriften en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden. In principe zou voor dit tijdelijk verschil een latente belastingverplichting gevormd dienen te worden. Door het aanmerken van de niet subsidiabele restauratiekosten als onderhoud wordt de fiscale exploitatie verliesgevend, hetgeen leidt tot een compensabel verlies. In principe zou dit gewaardeerd kunnen worden middels een latente belastingvordering, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Latente belastingvordering uit hoofde van fiscale compensabele verliezen (25% van € 1.242.903):	310.726
Latente belastingverplichting uit hoofde van tijdelijke verschillen (25% van € 1.175.003):	<u>293.751</u>
	<u>16.975</u>

Van de resterende compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekening mogelijkheden kunnen worden benut, derhalve is deze op nihil gewaardeerd. Saldering van beide posten heeft plaatsgevonden aangezien de betreffende belastingposities nauw met elkaar verbonden zijn.

Geparafeerd voor  
waarnemingsdebedinden

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Langlopende leningen</b>	9	
De langlopende leningen zijn als volgt opgebouwd:		
Achtergestelde lening Gemeente Groningen	1.000.000	1.000.000
Achtergestelde lening Provincie Groningen	500.000	500.000
Hypothecaire lening Gemeente		
Hoogezand-Sappemeer	200.000	200.000
	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>

#### **Achtergestelde lening Gemeente Groningen**

Het verloop van de lening is als volgt:

Stand 1 januari	1.000.000	1.000.000
Aflossingen	0	0
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	0	0
Stand 31 december	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

De achtergestelde lening heeft een hoofdsom van € 1.000.000 en kent een looptijd van 20 jaar. Indien zij niet tenminste een jaar voor afloop door een der partijen aan de ander schriftelijk is opgezegd, wordt zij stilzwijgend telkens voor de duur van 10 jaar verlengd. Geldgeefster behoudt zich het recht voor om op enig moment, onverminderd de wettelijke voorschriften de achtergestelde lening om te zetten in 1.000 aandelen à € 1.000,= nominaal a pari. Aflossing van de lening zal geschieden in één termijn en wel op 1 januari 2025, behoudens verlenging. Vervroegd aflossen is te allen tijde toegestaan zonder dat daarmee enige boete verschuldigd zal zijn. De rente bedraagt 4,65%, 20 jaar vast, over het onafgeloste bedrag.

Gedurende de jaren dat rentebetaling op basis van de bedrijfseconomische resultaten over het betreffende boekjaar door geldnemenster niet verantwoord wordt geacht, kan na afloop van het betreffende boekjaar bij de Gemeente Groningen een exploitatiesubsidie worden aangevraagd ter grootte van de verschuldigde rente.

#### **Achtergestelde lening Provincie Groningen**

Het verloop van de lening is als volgt:

Stand 1 januari	500.000	500.000
Aflossingen	0	0
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	0	0
Stand 31 december	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

De Provincie Groningen heeft aan de N.V. Groninger Monumenten Fonds een achtergestelde lening faciliteit verstrekt van € 500.000 voor een periode van 20 jaar tegen een rente met een minimum van 3,5% en een maximum van 5%. Geldgeefster behoudt zich het recht voor om op enig moment, onverminderd de wettelijke voorschriften de achtergestelde lening om te zetten in 500 aandelen à € 1.000,= nominaal a pari. Aflossing van de lening zal geschieden in één termijn en wel op 2 januari 2023. Vervroegde aflossing zal te allen tijde zijn toegestaan zonder dat de geldnemenster in verband daarmee enige boete zal zijn verschuldigd.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Hypothecaire lening Gemeente Hoogezand-Sappemeer</b>		
Het verloop van de lening is als volgt:		
Stand 1 januari	200.000	200.000
Aflossingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	200.000	200.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31 december	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

De lening heeft een hoofdsom van € 200.000 en kent een looptijd van 10 jaar. Indien zij niet tenminste een jaar voor afloop door een der partijen aan de ander schriftelijk is opgezegd, wordt zij stilziggend telkens voor de duur van 10 jaar verlengd. Vervroegd aflossen is jaarlijks toegestaan op 31 december. De rente bedraagt 3,5% over het schuldrestant en is verschuldigd per 31 december. Ten aanzien van de hypotheek heeft de vennootschap zekerheid gesteld aan de Gemeente Hoogezand-Sappemeer in de vorm van een eerste hypotheek van € 320.000 op de scheepswerf aan de Noorderstraat 308 te Sappemeer. Gedurende die jaren dat rentebetaling op basis van de bedrijfseconomische resultaten van het object over het betreffende boekjaar door geldnemer niet mogelijk is, kan na afloop van het betreffende boekjaar bij de Gemeente Hoogezand-Sappemeer een subsidie worden aangevraagd ter grootte van de verschuldigde rente. Voor de jaren tot en met 2015 is een subsidie van € 21.000 toegekend. Voor 2015 zal een subsidie worden aangevraagd.

#### Kortlopende schulden

**Rekening-courant GMF Prinsenhof B.V.** 10  
Er zijn geen afspraken gemaakt met betrekking tot rente en aflossingen.

**Rekening-courant GMF Watertoren B.V.** 11  
Er zijn geen afspraken gemaakt met betrekking tot rente en aflossingen.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b> 12		
De post is als volgt opgebouwd:		
Vooruit ontvangen subsidie	4.419	0
Reservering onderhoudskosten Appingedam	30.000	0
Waarborgsommen	6.903	650
Accountantskosten	10.790	10.000
Te betalen subsidie RCE Prinsenhof	0	53.702
Rente Gemeente Groningen	0	46.500
Advocaat en notariskosten	16.856	0
Rente gemeente Hoogezand-Sappemeer	7.000	7.000
Overige	<u>21.333</u>	<u>9.278</u>
	<u>97.301</u>	<u>127.130</u>

#### Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Ultimo 2015 heeft N.V. Groninger Monumenten Fonds een investeringsverplichting van € 35.611 met betrekking tot de verbouw en renovatie van het Reguleatorshuis bij Brands Bouw.

## 8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2015

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		€	€
<b>Vaste lasten</b>	<b>13</b>		
Belastingen en waterschapslasten		4.423	4.711
Huisvestingskosten		6.523	6.019
		<u>10.946</u>	<u>10.730</u>
<b>Algemene beheer- en administratiekosten</b>	<b>14</b>		
Directie		18.557	27.340
Administratie- en beheerskosten		24.827	23.499
Vergader- en secretariële kosten		13.841	9.670
Commissarissenvergoedingen		12.500	12.645
Accountantskosten		15.585	10.000
Overige kosten		6.345	3.832
		<u>91.655</u>	<u>86.986</u>

### Personeel

De vennootschap heeft geen personeel in dienst.

### Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

De beloning bestuurder en commissaris kan herleid worden tot een enkele natuurlijke persoon en wordt daarom op basis van artikel 2:396, lid 5 BW achterwege gelaten.

### Financiële baten en lasten

15

#### Rentelasten

- lening gemeente Groningen	-46.500	-46.500
- lening provincie Groningen	-17.500	-17.500
- lening Hoogezand-Sappemeer	<u>-7.000</u>	<u>-7.000</u>
	-71.000	-71.000
<i>Rente over het gemiddeld geïnvesteerd vermogen ten laste van gebouwen in ontwikkeling</i>	12.500	29.300

De gehanteerde rentevoet over het geïnvesteerde vermogen bedraagt circa 4%.

	<u>-58.500</u>	<u>-41.700</u>
<b>Rentebaten</b>		
Rente op liquide middelen	248	0
	<u>-58.252</u>	<u>-41.700</u>

### Belastingen

16

Als gevolg van het compensabele verlies is geen belasting verschuldigd.

Hoogachtend,

Groningen, 30 juni 2016

N.V. Groninger Monumenten Fonds

Directeur

D.H. Janssen

Raad van Commissarissen

M.J. Ubbens, voorzitter

J.J. Dijkstra

G. Groote

J. Wagelaar

## OVERIGE GEGEVENS

### 9. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is op de volgende pagina opgenomen.

### 10. Statutaire regeling bestemming resultaten

Artikel 26 lid 3 van de statuten luidt als volgt:

Van hetgeen er met inachtneming van de terzake geldende overheidsvoorschriften na afschrijving en reservering als in de vorige leden bedoeld, blijkens de winst- en verliesrekening als winst wordt geconstateerd, mag jaarlijks over de op de aandelen gestorte bedragen niet meer worden uitgekeerd dan in het kader van de doelstelling der vennootschap overeen komt met een redelijke rente over die bedragen, welke rente maximaal vijf procent (5%) zal bedragen.

### 11. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Voorgesteld wordt over het jaar 2015 het resultaat na belastingen ten laste te brengen van de algemene bedrijfsreserve. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.