

GMF Watertoren B.V.
Jaarrekening 2015

Geparafeerd voor
waarmakingsdoeleinden

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Voorwoord van de directie	3
2. Balans per 31 december 2015	4
Activa	4
Passiva	4
3. Winst- en verliesrekening over 2015	5
4. Kasstroomoverzicht over 2015	6
5. Algemene toelichting	7
5.1 Algemeen	7
5.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	7
5.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	10
6. Toelichting op de balans per 31 december 2015	11
7. Toelichting op de winst- verliesrekening over 2015	14
Overige gegevens	15
8. Winstbestemming	15

1. Voorwoord van de directie

GMF Watertoren BV

Na de in 2014 opgetreden problemen met de lift heeft GMF de exploitatie een groot deel van 2015 tijdelijk zelf overgenomen. Inmiddels is overeenstemming bereikt met een nieuwe huurder die met ingang van 1 oktober 2016 de hele Watertoren, dus de Bovenkamer en de kantoren beneden huurt en exploiteert. Vanaf 1 oktober 2015 is er weer sprake van een rendabele exploitatie, zij het wel marginaal. 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 van € 34.105 die dan ook afzonderlijk in de winst-en verliesrekening is verwerkt.

In 2015 is de watertoren getaxeerd. De waarde is vastgesteld op 290.000. Dit bedrag lag redelijk in lijn met onze verwachtingen.

Groningen, 30 juni 2016

GMF Watertoren BV

D.H. Janssen

Directeur

Geëxamineerd voor
overname van de balans 2015

2. Balans per 31 december 2015

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

	Ref.	31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
Vaste activa					
<i>Materiële vaste activa</i>					
Gebouwen in exploitatie		290.000		265.000	
Gebouwen in ontwikkeling	1	0		0	
			290.000		265.000
Vlottende activa					
<i>Vorderingen</i>					
Debiteuren	2	2.074		2.017	
Omzetbelasting		749		0	
Rekening-courant N.V. Groninger Monumenten Fonds		33.297		0	
Overige vorderingen en Overlopende activa	3	1.471		22.332	
			37.591		24.349
<i>Liquide middelen</i>			4.232		59.236
			331.823		348.585

Passiva

	Ref.	31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal	4	10		10	
Herwaarderingsreserve	5	25.000		0	
Overige reserves	6	187.460		231.934	
			212.470		231.944
Langlopende leningen	7		100.000		0
Kortlopende schulden					
Aflossingsverplichting		0		100.000	
Crediteuren		9.251		2.880	
Rekening-courant N.V. Groninger Monumenten Fonds	8	0		10.162	
Omzetbelasting		0		1.083	
Overige schulden en overlopende passiva	9	10.102		2.516	
			19.353		116.641
			331.823		348.585

3. Winst- en verliesrekening over 2015

	Ref.	2015		2014	
		€	€		
Bedrijfsopbrengsten					
Waardevermeerdering actuele waarde		25.000		0	
Huur		9.111		6.290	
			34.111		6.290
Bedrijfslasten					
Exploitatielasten	10		-13.433		-3.928
		<hr/>		<hr/>	
Resultaat gebouwen in exploitatie		20.678		2.362	
Overige resultaten					
Algemene beheers- en administratiekosten		5.000		10.700	
Bijzondere lasten leegstand		34.105		0	
Rente en bankkosten	11	1.047		772	
		<hr/>		<hr/>	
		40.152		11.472	
Resultaat voor belastingen		-19.474		-9.110	
		<hr/>		<hr/>	
Belastingen	12		0		0
Resultaat na belastingen		-19.474		-9.110	

4. Kasstroomoverzicht over 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Netto resultaat na belastingen	-19.474	-9.110
Waardevermeerdering actuele waarde	-25.000	0
Operationele kasstroom		
Veranderingen in het werkkapitaal:		
- mutatie vorderingen	-13.242	-1.044
- mutatie kortlopende schulden	2.712	-419.907
	<u>-10.530</u>	<u>-420.951</u>
Investeringsactiviteiten		
Investering in gebouwen	-0	- 249.288
	<u>0</u>	<u>-249.288</u>
Financieringsactiviteiten		
Ontvangen leningen	0	100.000
Subsidies	0	586.621
	<u>0</u>	<u>686.621</u>
Mutatie liquide middelen	<u>55.004</u>	<u>7.272</u>
Liquide middelen 1 januari	4.232	51.964
Liquide middelen 31 december	<u>59.236</u>	<u>59.236</u>
	<u>55.004</u>	<u>7.272</u>

5. Algemene toelichting

5.1 Algemeen

Algemeen

De vennootschap is opgericht d.d. 27-3-13 en heeft als doel het verkrijgen, het (laten) restaureren, (laten) verbouwen en (laten) exploiteren van de monumentale watertoren met ondergrond en erf, stande en gelegen aan de Noorderbinnensingel te Groningen, alsmede het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe in de ruimste zin bevorderlijk kan zijn.

Groepsverhoudingen

N.V. Groninger Monumenten Fonds heeft 100% van de aandelen van GMF Watertoren B.V.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van GMF Watertoren B.V. 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. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5.2 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. De waarderings-grondslagen zijn gebaseerd op de historische kosten en kostprijzen.

Activa en passiva worden gewaardeerd tegen de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingprijs. 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 zijn de functionele en presentatievaluta van GMF Watertoren B.V.

Generaalsecretaris
waarnemingsdoelzinder

Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn verantwoord de onroerende zaken, te weten in eigendom of in erfpacht of opstalrecht verkregen gronden en de daarop staande objecten. De afkoop van de eeuwigdurende erfpacht wordt als grond beschouwd, waarover niet wordt afgeschreven.

Gebouwen in exploitatie

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.

Bijdragen van derden in deze kosten zijn hierop in mindering gebracht. In 2016 heeft de taxatie plaatsgevonden waarna de waardering tegen actuele waarde is opgenomen.

Bijzondere waardeverminderingen

GMF Watertoren B.V. 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.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. 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.

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.

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.

5.3 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. Onder huuropbrengsten worden verstaan de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders afgesloten huurovereenkomsten, verbruiksvergoedingen en vruchtgebruik vergoedingen.

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 geen waardeverhoging 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.

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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6. Toelichting op de balans per 31 december 2015

	2015		2014	
	€	€	€	€
Materiële vaste activa	(1)			
Gebouwen in ontwikkeling				
Stand 1 januari		0		361.289
Mutaties boekjaar				
Investerings	0		249.288	
Subsidies	0		-586.621	
Overheveling naar gebouwen in exploitatie	0		-23.956	
		0		-361.289
Stand 31 december		0		0
Gebouwen in ontwikkeling				
Stand 1 januari		265.000		0
Mutaties boekjaar				
Overheveling vanuit gebouwen in ontwikkeling	0		23.956	
Opwaardering o.b.v. actuele waarde	25.000		241.044	
		0		265.000
Stand 31 december		290.000		265.000

Vorderingen

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

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Debiteuren	(2) 2.074	2.017

Er is geen voorziening voor oninbare debiteuren getroffen.

Overige vorderingen (3)

Te vorderen subsidie RCE	0	21.621
Overige vorderingen	1.471	711
	1.471	22.332

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Geplaatst kapitaal	(4) 10	10

Het geplaatste kapitaal bestaat ultimo boekjaar uit 1.000 aandelen, elk groot € 0,01.
N.V. Groninger Monumenten Fonds heeft 100% van de aandelen in haar bezit.

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	€	€	€	€
Herwaarderingsreserve (5)				
Stand 1 januari		0		0
Mutaties boekjaar				
Aanpassing pand naar actuele waarde	25.000		0	
		<u>25.000</u>		<u>0</u>
Stand 31 december		<u>25.000</u>		<u>0</u>

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	€	€	€	€
Algemene reserve (6)				
Stand 1 januari		231.934		0
Mutaties boekjaar				
Aanpassing pand naar actuele waarde	0		241.044	
Resultaat boekjaar	-19.474		-9.110	
		<u>-19.474</u>		<u>231.934</u>
Stand 31 december		<u>212.460</u>		<u>231.934</u>

Latente belastingvorderingen/-verplichtingen

Fiscaal worden investeringen met betrekking tot niet subsidiabele restauratiekosten in gebouwen in ontwikkeling/exploitatie vanaf 2014 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 toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De latente belastingvordering is per ultimo boekjaar nagenoeg gelijk aan de latente belastingverplichting.

Van de resterende compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat voldoende 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.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Leningen	(7)	
De leningen zijn als volgt opgebouwd:		
- Leningen SVn	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Leningen SVn

Het betreft een Gemeentelijke stimuleringslening. Er is in 2014 een hoofdsom van € 200.000 beschikbaar gesteld in de vorm van een bouwkrediet. Van dit bedrag staat ultimo boekjaar nog € 96.430 in dit bouwdepot. Het deel dat GMF Watertoren B.V. als lening heeft opgenomen staat onder langlopende lening op de balans.

Ten aanzien van de looptijd en de aflossingen zijn geen afspraken gedefinieerd. Het rentepercentage 0,5% bij aanvang. De aflossingsverplichting voor 2016 bedraagt € 0. Het schuldbedrag dat langer uitstaat dan 5 jaar bedraagt € 100.000.

Verloopoverzicht:

Stand 1 januari 2015

Bij: Ontvangen lening

Af: Aflossingen 2015

Aflossingen 2016 (als kortlopende schuld gerubriceerd)

Stand 31 december 2015

	€
	<u>100.000</u>
	0
	0
	<u>100.000</u>
	0
	<u>100.000</u>

Rekening-courant Groninger Monumenten Fonds (8)

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente en aflossingen.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Overige schulden en overlopende passiva		
Accountantskosten	2.500	2.500
Overige schulden	7.601	16
	<u>10.101</u>	<u>2.516</u>

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Op balansdatum zijn geen niet uit de balans blijvende verplichtingen.

7. Toelichting op de winst- verliesrekening over 2015

		2015	2014
		€	€
Vaste lasten	(10)		
Onderhoudskosten		6.808	0
Verzekeringen		6.625	3.928
		13.433	3.928

Personeel

De vennootschap heeft geen personeel in dienst.

Rentelasten

(12)

- Rente lening SVn

1.046

667

1.046

667

Belastingen

(13)

Als gevolg van het compensabele verlies is geen belasting verschuldigd.

Groningen, 30 juni 2016

Hoogachtend,

GMF Watertoren B.V.

Directeur

D.H. Janssen

Overige gegevens

8. Winstbestemming

Uittreksel statuten inzake winstbestemming

Volgens artikel 21, lid 1 van de statuten staat de winst ter beschikking van de algemene vergadering, met dien verstande, dat uitkeringen zijn toegestaan voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet en de statuten moeten worden aangehouden.

Voorstel tot winstbestemming

Voorgesteld wordt over het jaar 2015 het resultaat na belastingen te onttrekken aan de algemene reserve. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.