

**Aan** : P. Teesink /B. Popken  
**Van** : J.J Haringsma  
**Onderwerp** : uitkomsten financieel onderzoek Martini Plaza B.V.  
**Datum** : 24 september 2014

---

**Inhoudsopgave**

- A. Inleiding**
  - B. Opzet van het onderzoek**
  - C. Uitkomsten van het onderzoek**
  - D. Lijst van gebruikte documenten**
- Bijlage I: Sheets t.b.v. interne presentatie**

***A. Inleiding***

In dit memo worden de uitkomsten weergegeven van het financieel onderzoek naar Martini Plaza B.V. In de opdrachtformulering is aangegeven dat de onderwerpen/deelvragen van het onderzoek zijn:

1. Wat is de oorzaak van het oplopende tekort in 2014 en wanneer had dit redelijkerwijs bekend kunnen zijn;
2. In hoeverre is er sprake van structurele effecten in het tekort en wat betekent dit voor de meerjarenbegroting/plannen;
3. In hoeverre wordt de liquiditeitspositie van Martini Plaza beïnvloed door de tekorten;
4. Zijn er nog andere belangrijke issues die van invloed kunnen zijn op de resultaten en de meerjarenbegroting (bijv. waardering gebouwen, voorzieningen e.d.).

De antwoorden op deze vragen zijn verwerkt in definitieve sheets, opgenomen in bijlage I. Deze sheets zijn in concept op 25 augustus 2014 zijn besproken met de verantwoordelijk wethouder, vertegenwoordigers van de gemeente Groningen en de interim-directeur van Martini Plaza. In dit memo worden de belangrijkste conclusies tekstueel toegelicht.

***B. Opzet van het onderzoek***

Het onderzoek is uitgevoerd middels bestudering van (interne) documenten. Daarnaast zijn interviews gehouden met de interim-directeur van Martini Plaza (K. van der Wal), de financieel manager van Martini Plaza (R. van der Bij) en de directeur Projecten van de gemeente Groningen (R. Dalstra).

Ook hebben gesprekken plaatsgevonden met de accountant van Martini Plaza (PWC) in aanwezigheid van de interim-directeur van Martini Plaza, de financieel manager van Martini Plaza en de directeur Projecten van de gemeente Groningen.

### **C. Uitkomsten van het onderzoek**

*Ad A1) Wat is de oorzaak van het oplopende tekort en wanneer had dit redelijkerwijs bekend kunnen zijn.*

#### **1.1 Analyse tekort**

Volgens de prognose begin mei 2014 loopt het begrote tekort 2014 op € -0,3 miljoen naar € -0,9 miljoen. Oorzaak is enerzijds het achterblijven van de omzet met - € 0,9 miljoen en anderzijds daling van de kosten met € 0,2 miljoen.

De begrote totale jaaromzet 2014 bedraagt € 5,6 miljoen, de verwachte jaaromzet is volgens de prognose begin mei € 4,7 miljoen, een afwijking van € 0,9 miljoen. De achtergebleven omzet doet zich voor in alle omzetcategorieën.

De personeelskosten ad € 3,0 miljoen zullen cf. begroting gerealiseerd worden. De overige bedrijfskosten wijken € 0,2 miljoen positief af van begroot (€ 3,0 miljoen versus € 3,2 miljoen).

Volledigheidshalve wordt nog vermeld dat in het resultaat per 30 juni 2014 de financiële gevolgen van het vertrek van de directeur en het aantrekken van een interim-directeur niet verwerkt zijn.

#### **1.2 Wanneer bekend**

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 24 april 2014 wordt gesproken over een verwacht tekort van € 0,7/€ 0,8 miljoen. Begin mei 2014 zijn de eerste kwartaalcijfers bekend en wordt een tekort verwacht van € 0,9 miljoen. De halfjaarcijfers van begin juli 2014 laten een verwacht tekort zien van € 0,8 miljoen.

Uit bovenstaande feiten kan worden geconcludeerd, dat het moment van bekend worden (eind april 2014) en de inschatting van het resultaat, binnen Martini Plaza tijdig en realistisch was. De achterliggende documenten die ten grondslag liggen aan de prognoses en de reguliere verantwoordingsdocumenten zijn door hun aard en diepgang als adequaat te beschouwen.

*Ad A2) In hoeverre is er sprake van structurele effecten in het tekort en wat betekent dit voor de meerjarenbegroting/plannen*

#### **2.1 Structurele effecten**

Het achterblijvende resultaat over 2014 kent zowel incidentele als structurele effecten. Het belangrijkste incidentele effect betreft het opzeggen in december 2013 van de huur van Plaza Sportiva. Het structurele effect van het tekort is de dalende meerjarentrend in de omzet. In 2009 is sprake van een omzet van € 4,8 miljoen in de drie belangrijkste omzetcategorieën (Beurzen/theater, Horeca en Zaalhuur), in 2014 bedraagt de verwachte omzet € 3,6 miljoen.

Aangezien de kosten over deze jaren niet evenredig meedalen, is het positieve resultaat in 2009 van € 0,2 miljoen door de jaren heen gedaald naar een verwacht tekort van € 0,8 miljoen in 2014.

#### **2.2. Meerjarenbegroting**

Martini Plaza kent een meerjarenbegroting waarin wordt uitgegaan van een totale omzet van € 5,1 miljoen in 2015 en in de jaren tot 2019 wordt een jaarlijkse omzetstijging van 4% begroot. Op grond van de eerdergenoemde meerjarentrend van dalende omzetten is de vraag hoe realistisch de verwachte omzetcijfers vanaf 2015 zijn.

Om te komen tot een sluitende meerjarenbegroting zal nader onderzoek nodig zijn naar de haalbaarheid van deze omzetten. Daarnaast zal ten behoeve van een gezonde bedrijfsvoering voor de langere termijn ook de kostenstructuur mee moeten kunnen veren met de ontwikkelingen in de omzet, hetgeen betekent dat er meer flexibiliteit in de kosten, w.o. de personeelskosten, gewenst is. Wellicht dat samenwerking met vergelijkbare onderdelen van de gemeente hier een bijdrage aan kan leveren.

Volledigheidshalve wordt nog verwezen naar de problematiek rondom het groot onderhoud die van invloed kan zijn op de meerjarenbegroting. In het raadsbesluit van 28 mei 2014 heeft de gemeenteraad besloten tot het beschikbaar stellen van € 6,6 miljoen voor het achterstallig onderhoud aan Martini Plaza. Tevens heeft zij besloten tot het doen van onderzoek naar de toekomst van Martini Plaza, mede in relatie tot de Oosterpoort/Stadsschouwburg. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen van invloed zijn op de jaarlijkse reservering voor het toekomstig groot onderhoud en daarmee op de meerjarenbegroting.

*Ad A3) In hoeverre wordt de liquiditeitspositie van Martini Plaza beïnvloed door de tekorten*

De liquiditeitspositie wordt door de tekorten in 2014 beperkt beïnvloed. Belangrijkste oorzaak is de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage en de gemeentelijke bijdrage voor het Meerjaren Onderhouds Plan. Indien zich materiële wijzigingen in genoemde bijdragen voor gaan doen, kan de liquiditeit beïnvloed worden. Volledigheidshalve dient nog te worden vermeld dat de langlopende leningen, die de gemeente Groningen beschikbaar heeft gesteld, in 2015 geherfinancierd moeten worden.

*Ad A4) Zijn er nog andere belangrijke issues die van invloed kunnen zijn op de resultaten en de meerjarenbegroting*

#### 4.1 Waardering activa

In 2012 heeft Martini Plaza een onderzoek laten doen naar de staat van het gebouw en eventueel achterstallig onderhoud. Op grond van dit onderzoek is vervolgens geconcludeerd dat de huidige afschrijvingstermijnen niet passend zijn. In overleg met de accountant (PwC) is vervolgens een herberekening gemaakt van de waardering van de activa. Deze herberekening leidt tot een eenmalige afwaardering van € 3,0 miljoen, die in de jaarrekening van 2013 verwerkt is.

Het gevolg van deze afwaardering is dat het eigen vermogen van Martini Plaza daalt naar € 3,9 miljoen per 31 december 2013. De deelneming Martini Plaza wordt in de jaarrekening 2013 van de gemeente Groningen, gewaardeerd voor € 5,2 miljoen. Dit betekent dat, bij toepassing van de vermogensmutatiemethode, het resultaat van de gemeente Groningen in 2014 eenmalig wordt beïnvloed met negatief € 1,3 miljoen. Hetzelfde geldt voor verwachte jaarresultaat 2014 van - € 0,8 miljoen.

#### 4.2 Deelneming in Euroborg Horeca B.V.

Martini Plaza heeft een 50% deelneming in Euroborg Horeca B.V. De andere 50% is in handen van F.C. Groningen Beheer B.V. Het eigen vermogen van deze deelneming bedraagt per 30 juni 2013 € 0,2 miljoen positief. Martini Plaza heeft een lening verstrekt, met een restantsom van € 1,5 miljoen per 30 juni 2014 (jaarlijkse aflossing € 0,2 miljoen).

Euroborg Horeca B.V. heeft de eerste twee jaren aanloopverliezen gekend. Inmiddels is een sluitende begroting voor het boekjaar 2014/2015 gepresenteerd.

In het eerste halfjaar van 2014 heeft er geen formele aandeelhoudersvergadering plaatsgevonden. Gezien de resultaatontwikkeling en vermogenspositie van de vennootschap is het van belang om periodiek te overleggen en de resultaten en de liquiditeit van de vennootschap nauwlettend te volgen.

De concept-jaarrekening 2013/2014 van Euroborg Horeca B.V. is inmiddels gereed en is besproken met F.C. Groningen Beheer B.V.

#### **D. Lijst van gebruikte documenten**

- Notulen Aandeelhoudersvergaderingen 2013/2014
- Notulen Raad van commissarissen 2013/2014
- Second Opinion MJOP Martini Plaza, Draijer+Partners, 10 maart 2014
- Accountantsverslag 2012 PWC 19 april 2013
- Memo PwC Groningen d.d. 20 november 2013 aan Martini Plaza inzake (gecorrigeerde) vervangingswaarde activa
- Koers Martiniplaza 2013-2017, versie d.d. 6 juni 2013
- Financiële doorlichting Martiniplaza opgesteld door gemeente Groningen d.d. maart 2014
- Jaarrekening 2012 + concept Jaarrekening 2013 Martini Plaza B.V.
- Interne tussentijdse cijfers 2013/2014 Martini Plaza B.V.
- Jaarrekening 2012/2013 Euroborg Horeca B.V.
- Interne tussentijdse cijfers 2013/2014 Euroborg Horeca B.V.