

Onderwerp Voortgang MartiniPlaza

Steller R. Dalstra

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 60 14 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 6666521

Datum **- 9 FEB. 2018** Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In vervolg op uw werkbezoek aan MartiniPlaza in december 2017 informeren wij u in deze brief over een aantal onderwerpen rondom MartiniPlaza. Het betreft:

1. Eindrapport van Draaijer+partners mbt MJOP-1;
2. Resultaten van het overleg met de Belastingdienst / jaarrekening 2016;
3. Kosten herstelwerkzaamheden.

1. Eindrapport Draaijer+partners mbt MJOP-1

De basis voor het vaststellen van het achterstallig onderhoud wordt gevormd door het rapport van bureau Lindhorst uit 2012. Daarop is in latere instantie een second opinion uitgevoerd door bureau Draaijer+partners waaruit dezelfde conclusies naar voren kwamen.

Het achterstallig onderhoud heeft betrekking op zowel het gebouw als de technische installaties. Het betreft zaken die een gevaar vormen voor de veiligheid van bezoekers, de eigen medewerkers en / of de continuïteit van de organisatie. Om die redenen is herstel noodzakelijk en urgent gebleken. U heeft hiervoor in totaal € 12 mio beschikbaar gesteld, gesplitst in MJOP-1 (€ 6,6 mio) en MJOP-2 (€ 5,4 mio).

In onze brief van maart 2016 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van dit project, inclusief een tussenrapportage van Draaijer+partners. Tijdens uw werkbezoeken aan MartiniPlaza hebben wij u tussentijds op de hoogte gehouden van de aanpak en voortgang van het achterstallig onderhoud.

### *Eindrapport Draaijer+partners MJOP-1*

Met uitzondering van de luchtbehandelingsinstallatie, is het wegwerken van deel 1 van het achterstallig onderhoud (MJOP-1) afgerond. Daarom hebben wij bureau Draaijer+partners gevraagd over de resultaten hierover een eindrapportage op te stellen. Deze eindrapportage bieden wij u hierbij aan.

MJOP-1 heeft zich voor een belangrijk deel gericht op vervanging van de sterk verouderde installaties van MartiniPlaza. Het gaat daarbij onder meer om zaken als:

- renovatie ketelhuis;
- vervanging hoofdverdeelkasten en bekabeling;
- gebouwbeheersysteem;
- frequentieregelaars;
- vervanging trekkenwand.

Voor een volledig overzicht van alle deelprojecten verwijzen u naar het eindrapport van Draaijer+partners.

De eindrapportage bevat de algemene bevindingen, de projectbesturing en een toelichting en een oordeel per deelproject van MJOP-1. Hierdoor ontstaat een gedetailleerd beeld van de werkzaamheden die zijn verricht en de resultaten die zijn behaald.

Zoals al aangegeven in de tussenrapportage zijn sommige deelprojecten duurder uitgevallen dan gepland, terwijl op andere besparingen konden worden behaald. Grosso modo vallen de meerkosten tegen de besparingen weg waardoor MJOP-1 op het door u beschikbaar gestelde budget uitkomt.

In hoofdstuk 6 van de eindrapportage beschrijft Draaijer+partners de overall conclusies met betrekking tot MJOP-1. Enkele highlights daaruit zijn:

- de projecten zijn op efficiënte en doordachte wijze uitgevoerd, waarbij aspecten als veiligheid, exploitatie efficiency en verduurzaming waar enigszins mogelijk geïntegreerd zijn geweest;
- alle werkzaamheden die onder MJOP-1 vallen zijn binnen het totale daarvoor beschikbare budget uitgevoerd, of worden hierbinnen op korte termijn afgerond.

Er is evenwel één onderdeel dat nog niet is afgerond. Dit betreft het vervangen van een deel van de luchtbehandeling waarvoor nog ruwweg € 500.000 van het beschikbaar gestelde budget is gereserveerd. Dit onderdeel is doorgeschoven naar 2018 omdat dit om efficiency en kostentechnische overwegingen beter kan worden gecombineerd met de upgradings-werkzaamheden aan de zuidzijde van het gebouw. Daarmee kan de luchtbehandeling in het gehele gebouw in één keer worden vervangen.



### *MJOP-2*

Het tweede deel van de aanpak van het achterstallig onderhoud is na de zomer 2017 gestart. De uitvoering van dit project is gepland in de periode medio 2017 – eind 2019. Het vervangen van de luchtbehandeling (zie hierboven) is daarin opgenomen. Over de voortgang zullen wij u, zoals u van ons gewend bent, op de hoogte houden.

### 2. Besprekingen Belastingdienst / Jaarrekening 2016

Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat de besprekingen met de Belastingdienst over het vaststellen van de waarde van het pand zijn afgerond. Hierdoor is de accountant in de gelegenheid geweest de jaarrekening 2016 definitief af te ronden. U treft deze jaarrekening als bijlage 2 aan.

Inmiddels werkt de accountant van MartiniPlaza aan de jaarrekening 2017. Het beeld tot nu toe is dat 2017 een jaar is dat conform begroting uit zal komen. We verwachten de jaarrekening mei / juni te kunnen vaststellen. Hiermee is normale cyclus voor de jaarrekeningen hersteld.

De vaststelling van de waarde van het pand is niet alleen belastingtechnisch van belang; het vormt ook de basis voor de overdracht van het pand van MartiniPlaza BV naar de gemeente Groningen. Zoals wij in onze brief van 18 mei 2017 al hebben gemeld, is de planning rond de besluitvorming over de overdracht van het pand aan het gemeentelijk vastgoedbedrijf, en de voorwaarden waarop die overdracht zal kunnen plaatsvinden, hierdoor vertraagd. Wij verwachten u voor de zomervakantie 2018 een voorstel te kunnen doen, zoveel mogelijk in samenhang met een voorstel over de definitieve governance voor MartiniPlaza BV.

### 3. Kosten herstelwerkzaamheden

De directie van MartiniPlaza heeft medio 2017 aan ingenieursbureau W2N Engineers opdracht gegeven op continue basis het gebouw, de installaties en de ondergrondse delen te monitoren naar aanleiding van de voorbereidingen van de aanleg van de zuidelijke ringweg.

Als gevolg van onder meer grondboringen en het zakken van de stand van het grondwater zijn onder het pand verzakkingen en scheurvormingen ontstaan. Ook het straatwerk heeft te lijden gehad van de verzakkingen. Het pand zelf heeft geen schade opgelopen omdat dit op palen staat, het gaat met name om werkvloeren onder het pand en leidingen en rioleringen.

De kosten van de onderzoeken W2N en die van de noodzakelijke herstelwerkzaamheden hebben gevolgen voor de liquiditeitspositie van MartiniPlaza: in 2017 is hiervoor ongeveer € 80.000 uitgegeven. De kans bestaat dat dit bedrag zal oplopen.

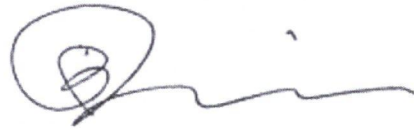
Er vindt op dit moment overleg plaats over de wijze waarop deze problematiek moet worden opgelost. Uitgangspunt daarbij is dat MartiniPlaza niet wordt belast met schade die door derden wordt veroorzaakt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten", written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

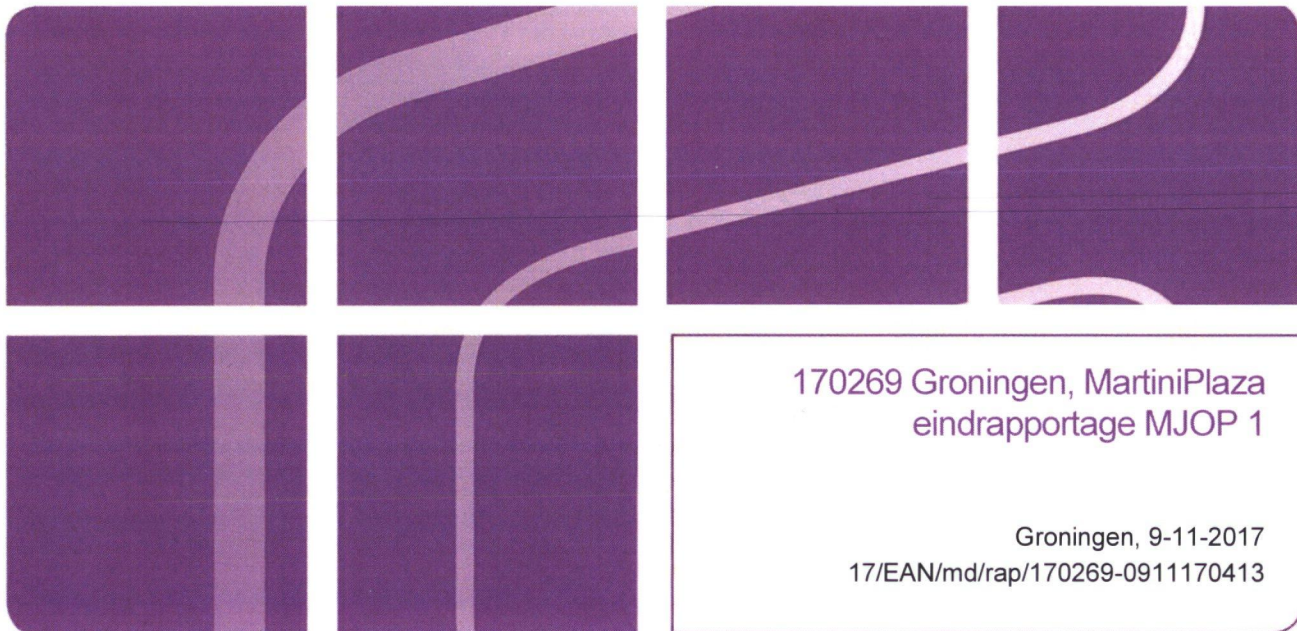
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink", written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink



BIJLAGE

draaijer+partners   
geeft waarde



Groningen  
Leonard Springerlaan 37, 9727 KB GRONINGEN  
Postbus 436, 9700 AK GRONINGEN  
050-524 46 66

Utrecht  
Pythagoraslaan 101, 3584 BB UTRECHT  
Postbus 85385, 3508 AJ UTRECHT  
030-659 23 33

KvK nr. 02047928  
IBAN NL85 ABNA 0423932098  
mail info@draaijerpartners.nl  
internet www.draaijerpartners.nl





## Inhoud

1	Inleiding	3
2	Besturingsmodel MJOP 1	4
3	Aanpak onderzoek	5
3.1	Onderbouwing oorspronkelijk budget voor MJOP 1	5
3.2	Financiële administratie MartiniPlaza	5
3.3	Vertaling financiële administratie naar projectadministratie	5
3.4	Onderzoek draaijer+partners	5
4	Financiële samenvatting	7
5	Bevindingen en toelichting per onderhoudsproject	8
5.1	Oordeel over de aanpak van MartiniPlaza	8
5.2	Toelichting per onderhoudsproject	8
6	Conclusies	13

### Bijlagen:

- 1 Overzicht totaalbudget gemeente
- 2 Financieel overzicht MJOP 1 2014-2017
- 3 Projectadministratie MJOP 1 2014-2017



# 1 Inleiding

In de periode voor 2014 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van achterstallig onderhoud aan het gebouwcomplex van MartiniPlaza.

Het geconstateerde achterstallig onderhoud leidde tot verminderde uitstraling door sterke veroudering, maar zeker ook tot risico's op het vlak van de te waarborgen veiligheid en het dreigen te missen van inkomsten door een verminderde exploitatie waardoor het een gevaar vormde voor de continuïteit van het bedrijf. De gemeente Groningen heeft vervolgens besloten voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud een totaalbedrag van € 12.000.000,- beschikbaar te stellen. Van dit totale bedrag is over de periode 2014 tot 2016 een bedrag van € 6.600.000,- beschikbaar gesteld aan MartiniPlaza om de meest urgente achterstanden op te heffen. Het resterende bedrag van € 5.400.000,- is medio 2017 beschikbaar gesteld.

MartiniPlaza heeft de bovengenoemde deelbudgetten administratief ingedeeld in het budget MJOP 1 (€ 6.600.000,-) en MJOP 2 (€ 5.400.000,-). Onder MJOP 1 en 2 zijn vervolgens de diverse onderhoudsprojecten gedefinieerd waarin het betreffende budget is opgedeeld. Alle onderhoudsprojecten die onder MJOP 1 zijn gedefinieerd zijn momenteel afgerond, of bijna afgerond.

draaijer+partners heeft in maart 2016 reeds een tussenrapportage opgesteld waarin de toenmalige stand van zaken met betrekking tot het opheffen van achterstallig onderhoud (MJOP 1) is beschreven (kenmerk, 16/BG/md/rap/160022-1504160807, d.d. 15 maart 2016). Er is toen uitgebreid toelichting gegeven bij de complexiteit van de diverse onderhoudsprojecten en de financiële mee- en tegenvallers die hiermee gemoeid zijn. Desalniettemin herhalen wij reeds hier dat sommige projecten duurder zijn uitgevallen dan gepland, terwijl op sommige andere projecten besparingen zijn behaald. Grosso modo vallen de meerkosten tegen de besparingen weg waardoor MJOP 1 op budget uitkomt.

Aangezien de deelprojecten die onder MJOP 1 vallen momenteel vrijwel allemaal zijn afgerond heeft MartiniPlaza ons gevraagd een rapportage op te stellen die inzicht geeft in de uitgevoerde projecten die onder MJOP 1 vallen en de financiële stand van zaken hiervan.

Het huidige rapport is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 3 geven wij toelichting bij de opzet van ons onderzoek, de financiële administratie en de projectadministratie van MartiniPlaza.
- Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de financiële stand van zaken.
- In hoofdstuk 5 geven wij per onderhoudsproject een korte beschrijving van hetgeen is gerealiseerd of nog moet worden afgerond. Aspecten als exploitatie, efficiency en duurzaamheid worden hierbij meegenomen.
- Hoofdstuk 6 bevat onze conclusies en aanbevelingen.





## 2 Besturingsmodel MJOP 1

Het besturingsmodel van MJOP bestaat uit twee lagen, te weten een stuurgroep en een werkgroep.

De stuurgroep bestaat uit de volgende functionarissen:

W.J. de Kok	- directeur MartiniPlaza, en voorzitter
R. Dalstra	- directeur projecten gemeente Groningen
B. Horst	- specialist vastgoedbedrijf gemeente Groningen
R. van der Bij	- controller MartiniPlaza
D. Koning	- medewerker onderhoud MartiniPlaza
D. Wassenaar	- medewerker onderhoud MartiniPlaza

De stuurgroep vergadert maandelijks. De stuurgroep heeft het mandaat om de door de gemeente beschikbaar gesteld 6,6 miljoen euro te alloceren en te besteden aan de projecten vallend onder MJOP1 dat op zich weer een onderdeel vormt van het oorspronkelijke rapport van draaijer+partners waarop het gemeentelijk besluit gebaseerd is.

De werkgroep bestaat uit de volgende functionarissen:

W.J. de Kok	- directeur MartiniPlaza, en voorzitter
D. Koning	- medewerker onderhoud MartiniPlaza
D. Wassenaar	- medewerker onderhoud MartiniPlaza

De werkgroep vergadert wekelijks.



## 3 Aanpak onderzoek

In dit hoofdstuk beschrijven wij de aanpak van ons onderzoek. Tevens geven wij toelichting bij de opbouw van de financiële en projectadministratie behorend bij de onderhoudsprojecten die vallen onder MJOP 1.

### 3.1 Onderbouwing oorspronkelijk budget voor MJOP 1

Bijlage 1 bevat het overzicht wat door de gemeente is opgesteld ter onderbouwing van het beschikbaar gestelde budget van € 6.600.000,- voor MJOP 1. De basis voor dit besluit van de gemeente was het daaraan ten grondslag liggende rapport van draaijer+partners dat in de kern een second opinion was op een al eerder opgesteld rapport in dezen.

Mede naar aanleiding van de second opinion van draaijer+partners hierop is het totaal beschikbaar te stellen budget door de gemeente bepaald op € 12.000.000,-. Onder MJOP 1 is gedurende de jaren 2014 -2016 het budget van € 6.600.000,- aan MartiniPlaza beschikbaar gesteld om de meest urgente onderhoudsachterstanden aan te pakken.

### 3.2 Financiële administratie MartiniPlaza

Bijlage 1 is voor MartiniPlaza de basis geweest voor de opzet van de financiële administratie. De administratie volgt dezelfde indeling in gebouwonderdelen en hierbij de opdeling van het budget. Onderliggende grootboekkaarten voor de jaren 2014 - 2017 geven inzicht in de uitgaven op basis van betaalde facturen. Zie bijlage 2 voor het samenvattende overzicht van financiële administratie zoals wij die hebben ontvangen en gecontroleerd. In hoofdstuk 4 geven wij een samenvatting van de financiële stand van zaken.

### 3.3 Vertaling financiële administratie naar projectadministratie

Het overzicht van het oorspronkelijk budget (bijlage 1) en de hierop ingerichte financiële administratie van MartiniPlaza zijn in de praktijk niet geschikt om de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden logisch te registreren. MartiniPlaza heeft het uitvoeren van achterstallig onderhoud projectmatig aangepakt en heeft dus de budgetten geordend binnen deze projecten.

Ten voorbeeld van een onderhoudsproject is de renovatie van de toiletgroepen van het theater. Dit project bevat werkzaamheden aan waterinstallaties, riolering, ventilatie-/afzuigingsinstallaties, sanitair, elektra/verlichting, wand, vloer en plafondafwerkingen en schilderwerk. In bijlage 1 en in de financiële administratie zijn deze onderhoudsposten over verschillende hoofdstukken verdeeld. Er heeft dus voor de projectadministratie een herordening van de financiële administratie plaatsgevonden, ingedeeld naar logische, afgebakende onderhoudsprojecten. Zie bijlage 3 voor het samenvattende overzicht van projectadministratie zoals wij die hebben ontvangen.

### 3.4 Onderzoek draaijer+partners

Tijdens ons onderzoek hebben wij de financiële administratie geanalyseerd, met name de koppeling met de projectadministratie. De projectadministratie is per project geanalyseerd, en waar noodzakelijk hebben wij onderliggende en aanvullende offertes en ramingen ingezien. Het geheel is aangevuld met een visuele inspectie van uitgevoerde/in uitvoering zijnde projecten. Daarnaast hebben wij een mondelinge toelichting gekregen van zowel de controller als de afdeling gebouwbeheer van MartiniPlaza.

Uit de financiële administratie kunnen wij de stand van zaken met betrekking tot de toegekende budgetten, de uitgegeven budgetten en de tot nu toe opgetreden mee- en tegenvallers op budgetten



vanaf 1 januari 2014 tot en met oktober 2017 herleiden.

Uit de projectadministratie hebben wij deze stand van zaken eveneens kunnen herleiden. Daarnaast wordt duidelijk dat MartiniPlaza een klein aantal projecten onder MJOP 1 in uitvoering heeft die nog niet volledig zijn afgerond. De meeste verplichtingen hiervoor zijn door MartiniPlaza al aangegaan, enkele nog niet betaalde of ingediende facturen tonen in bijlage 3 de nog openstaand posten. Daarnaast is sprake van uitstel van één project, namelijk de renovatie van de luchtbehandeling ter plaatse van de vergaderzalen. Uitvoering hiervan zal naar verwachting medio 2018 zijn afgerond omdat dit afhankelijk is van het upgradingsplan en de werkzaamheden hiermee gecombineerd worden. Het benodigde budget hiervoor is beschikbaar vanuit MJOP 1.

In hoofdstuk 5 geven wij een korte toelichting bij de uitgevoerde en nog in uitvoering zijnde projecten.





## 4 Financiële samenvatting

Bijlage 2 bevat de samenvatting van de financiële administratie van MartiniPlaza. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 wordt – conform de originele indeling van de gemeente per post inzage gegeven in het beschikbare budget (B) en de financiële voortgang van de realisatie (R).

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van de totalen uit de financiële administratie van MartiniPlaza met als uitgangspunt het totale beschikbare budget. Van het oorspronkelijke budget is nog een restant van € 537.254,- beschikbaar, oftewel nog niet middels facturen voor uitgevoerde werkzaamheden in de administratie verwerkt.

Oorspronkelijk budget	Gerealiseerd 2014-2017	Restant
€ 6.600.000,-	€ 6.062.746,-	€ 537.254,-

Bijlage 3 bevat de samenvatting van de projectadministratie van MartiniPlaza met als uitgangspunt het totale beschikbare budget. Van het oorspronkelijke budget is nog een restant van € 527.199,- beschikbaar, dus nog niet middels facturen/ opdrachtverstrekkingen in de projectadministratie verwerkt.

Oorspronkelijk budget	Gerealiseerd 2014-2017	Restant
€ 6.600.000,-	€ 6.072.801,-	€ 527.199,-

Het verschil tussen het restant in de financiële administratie en de projectadministratie van € 10.055,- is te verklaren door de verschillen in opzet van beide administraties en het gegeven dat in de financiële administratie facturen later verwerkt worden dan in de projectadministratie. Zoals duidelijk wordt uit de bijlagen 2 en 3 zijn de restanten verdeeld over diverse projecten. Hierdoor is zichtbaar dat een klein aantal projecten nog niet geheel is afgerond.



## 5 Bevindingen en toelichting per onderhoudsproject

### 5.1 Oordeel over de aanpak van MartiniPlaza

Vanuit onze onderzoeksopdrachten hebben wij de financiële en projectadministratie en de stand van zaken van de onderhoudsprojecten geanalyseerd. Wij hebben mondeling toelichting gekregen van de controller en van de afdeling gebouwbeheer. Daarnaast hebben wij een visuele inspectie uitgevoerd samen met de gebouwbeheerder langs de diverse onderhoudsprojecten.

Over het geheel gezien geeft de analyse van deze informatie voor ons een helder beeld van de financiën en de projectverantwoording. Op basis van de visuele inspectie in combinatie met de toelichtingen is voor ons duidelijk geworden dat de stuurgroep MJOP de beschikbare budgetten op doelmatige manier inzet en weloverwogen besluiten neemt bij clustering van werkzaamheden in deelprojecten.

Uit onze analyse blijkt dat de projectaanpak van MartiniPlaza enerzijds efficiënt en doordacht is. In sommige gevallen wordt op doelmatige wijze afgeweken van vastgelegde onderhoudsactiviteiten (MJOP) waardoor soms meevallers ontstaan. Ook komt het voor dat het MJOP en de scope van de hierin opgenomen activiteiten niet altijd een volledige of juiste vertaling bevat van de noodzakelijke werkzaamheden voor het opheffen van de onderhoudsachterstanden. Dit heeft in een aantal projecten ook tot tegenvallers geleid. Echter de meevallers en de tegenvallers vallen tegen elkaar weg waardoor MJOP1 als geheel conform budget wordt uitgevoerd. In paragraaf 5.2 zullen wij bij de grootste afwijkingen van de originele budgetindeling een toelichting geven.

Onze financiële analyse en de samenvatting die wij in hoofdstuk 4 hebben opgenomen maakt duidelijk dat het totale budget van € 6.600.000,- vrijwel geheel is ingezet voor de diverse projecten. Het nog beschikbare budget van € 537.254,- (financiële administratie) is afdoende om de nog openstaande werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Uiteraard betekent dit dat MartiniPlaza nog niet geheel verlost is van achterstallig onderhoud. Onder MJOP 2 zal nog eens een budget van € 5.400.000,- beschikbaar komen om de nog resterende achterstanden aan te pakken. Daarnaast loopt nog het onderzoek naar vervangende nieuwbouw van de twee sterk verouderde hallen.

### 5.2 Toelichting per onderhoudsproject

Hieronder geven wij een korte beschrijving van uitgevoerde werkzaamheden per onderhoudsproject. Wij volgen hierbij de indeling van de projectadministratie van MartiniPlaza. Hierbij geven wij, waar van toepassing, aan op welke wijze MartiniPlaza bij de aanpak van werkzaamheden aandacht heeft gehad voor toekomstbestendigheid van het complex, onder meer door verduurzaming en opwaardering hetgeen leidt tot een betere exploitatiepositie. Tevens geven wij aan of projecten zijn afgerond, nog in afrondende fase zijn, dan wel tijdelijk uitgesteld.

#### Plafonds

Het gehele systeemplafond in de sportschool is vervangen. Daarnaast zijn bij de uitgevoerde toiletrenovaties plafonds aangepakt. Beide werkzaamheden zijn afgerond.

#### Liften

Het oorspronkelijk budget was bedoeld voor renovatie van bestaande goederenliften ter plaatse van de Expo 1 en de keuken. Na onderzoek blijkt dat aan beide liften Arbo technische aanpassingen nodig zijn in de schacht. Dit zou vervolgens weer leiden tot minder ruimte in de schacht, waardoor de afmetingen van het vloervlak van de liften verkleind moet worden. Dit zou leiden tot onbruikbaarheid





van de liften gezien het formaat van te transporteren goederen (onder meer pallets). Praktisch gezien is de meest doelmatige oplossing (vernieuwen en vergroten van de schachten) dusdanig ingrijpend en kostbaar dat het hele project nog niet is uitgevoerd.

#### Parkeergarage

Er is een nieuw parkeertoegangssysteem geïnstalleerd en er zijn een aantal nieuwe kassa's aangeschaft. Het geheel is papierloos uitgevoerd en leidt in de praktijk tot een efficiëntere parkeerfaciliteit wat voor het beheer financiële exploitatievoordelen oplevert. De meer-investering wordt zodoende terugverdiend. Het project is afgerond op enige opleverpunten na. De slotfactuur is daarom nog niet betaald.

#### Gordijnen

Toneelgordijnen voor het theater zijn vervangen. Het project is afgerond.

#### Vloeren

Het oorspronkelijk budget was bedoeld voor algehele renovatie van de vloer van Expo 1. Gezien het lopende onderzoek naar vervangende nieuwbouw van de hal is besloten alleen de hoognodige werkzaamheden uit te voeren, namelijk de renovatie van vloerpotten.

#### Hang & sluitwerk

Binnen het oorspronkelijke budget was voorzien in traditionele vervanging van voornamelijk sloten. Er is besloten een geheel nieuw toegangscontrolesysteem te integreren met elektronische toegang en autorisatie mogelijkheden. Dit leidt onder meer tot een efficiency in de exploitatie bij de verhuur van ruimtes. Er is hieraan circa € 170.000, meer uitgegeven dan oorspronkelijk begroot. Het project zal eind november 2017 worden afgerond. € 24.000,- aan openstaande facturen moet nog worden betaald.

#### Renovatie douches

De uitgevoerde werkzaamheden betreffen onder meer aanpassingen in waterleidingsystemen voor een betere legionellabeheersing, alsmede het vervangen van verouderde warmwatertoestellen door energiezuinige doorstroomtoestellen. Tevens worden revisietekeningen hiervan gemaakt. Het project zal eind december 2017 worden afgerond. € 30.000,- aan openstaande facturen moet nog worden betaald.

#### Cirkels hoofdingang

Herstel van de natuurstenen vloer in de entreehal is creatief opgelost middels cirkels uitgevoerd als gietvloer. Het project is afgerond.

#### Dakluiken

Het oorspronkelijk budget was bedoeld voor vervanging van brandluiken in het dak van Expo 1. Gezien het lopende onderzoek naar vervangende nieuwbouw van de hal is besloten de luiken niet te vervangen.

#### Houten gevel noordzijde

Het oorspronkelijke budget was bedoeld voor vervanging van de houten gevelbekleding op de noordgevel. Besloten is de uitstraling van de gevel op te waarderen en in zink uit te voeren. Het project zal eind december 2017 worden afgerond. € 15.199,- (slotfactuur) moet nog worden betaald.

#### Gevel Expo 1

Het oorspronkelijke budget van circa € 230.000,- voorzagt alleen in het vervangen van enkele beglazing door HR++ in de originele stalen kozijn, ontroesten en herschilderen hiervan. Als gevolg van





jarenlange lekkage die niet op te heffen was, zijn de kozijnen aan vervanging toe. Dit is door deskundigen onderzocht. Tevens is sprake van een verouderde dichte gevel (aan de Ringwegzijde) waarvoor niets was opgenomen. Gezien het lopende onderzoek naar vervangende nieuwbouw van de hal is besloten alleen het onderzoek uit te voeren. Dit heeft slechts € 750,- gekost.

#### Ketelhuis renovatie

De bestaande verwarmingsinstallatie met regelapparatuur was sterk verouderd en moest worden vervangen. Het is nodig gebleken bij vervanging van de cv-installatie een deels nieuw ketelhuis te bouwen om te voldoen aan de huidige regelgeving voor stookplaatsen. Deze aanvullende werkzaamheden en dus kosten waren in het oorspronkelijk budget niet opgenomen. Het project zal eind december 2017 worden afgerond. Momenteel worden nog aanpassingen aan de hydraulische techniek uitgevoerd, zodat een bedrag van € 42.500,- nog niet is uitgegeven. Het nieuwe systeem is voorzien van moderne duurzame technieken, zodat een aanzienlijke besparing in energiekosten wordt gerealiseerd.

#### Luchtbehandeling

De luchtbehandelingsinstallaties voor de keuken, de theaterfoyer en de Springerfoyer zijn vervangen door systemen met moderne duurzame technieken. De congreszaal en de kegelbaan moeten nog worden aangesloten. Er is een bedrag van circa € 50.000, gereserveerd voor het plaatsen van een esthetisch scherm om zichtbaarheid van de op het dak geplaatste kasten vanaf de naastgelegen ringweg tegen te gaan. Daarnaast is nog een bedrag van € 230.000,- gereserveerd voor het uitgestelde project waarbij de luchtbehandeling van de vergaderzalen zal worden vervangen. Dit laatste project zal naar verwachting medio 2018 worden opgepakt. Er zal na totale afronding van de luchtbehandelingsprojecten ruim € 650.000,- meer zijn geïnvesteerd dan oorspronkelijk begroot. Toepassing van duurzame technieken leidt tot een aanzienlijke comfortverbetering in de betreffende gebouwdelen en tot aanzienlijke energiebesparingen.

Gezien het lopende onderzoek naar vervangende nieuwbouw van de Expo 1 en de Borgmanhal is besloten de luchtbehandeling aldaar niet te vervangen.

#### Brandpreventie

De werkzaamheden zijn/worden uitgevoerd om te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Deuren in brandscheidingen zijn uitgevoerd met kleefmagneten. Er moeten nog werkzaamheden worden uitgevoerd aan doorvoeren door brandscheidingen. Dit zal deels nog uit het resterend budget van MJOP 1 worden bekostigd, deels hebben deze werkzaamheden raakvlakken met nog uit te voeren projecten die onder MJOP 2 vallen.

#### Toiletten

De toiletgroepen ter plaatse van de kelder bij het theater zijn geheel gerenoveerd en tevens in capaciteit vergroot. Tevens zijn toiletten bij de bovenzalen gerenoveerd. Deze werkzaamheden zijn afgerond. Renovatie van overige toiletten zal plaatsvinden als project vallend onder MJOP 2.

#### Dak C 9 t/m C 14

Alle dakbedekkingen, dakranden, loodstroken en boeiboorden zijn gerenoveerd/vervangen. De daken zijn hierbij voorzien van circa 15 cm isolatie hetgeen tot energiebesparing leidt. Het project is afgerond.

#### Gebouwbeheersysteem

Gezien de grote renovaties aan klimaatinstallaties en verlichting is/wordt het gebouwbeheersysteem hierop aangepast. Efficiënte monitoring van prestaties van de installaties en mogelijkheden voor



betere afstelling hiervan leiden tot energiebesparingen. Afronding van de werkzaamheden zal naar verwachting in mei 2018 plaatsvinden.

#### Frequentieregelaars

In leiding- en kanaalsystemen zijn moderne technieken toegepast, onder meer voor sturing van kleppen en regeling van pompen (toerentalregeling). Er wordt hiermee een aanzienlijke besparing in het energiegebruik gerealiseerd.

#### Verlichting renovatie

Er heeft grootscheepse vervanging van verlichtingsarmaturen plaatsgevonden, onder meer in de Expo 1 en Borgmanhal, de theaterfoyer en de kleedkamers. Er is onder meer 1,2 kilometer aan verouderde TL-armaturen vervangen. Alle nieuwe verlichting is uitgevoerd in LED, grotendeel voorzien van sfeerregelingen. Er worden hierdoor aanzienlijke energiebesparingen gerealiseerd.

De verlichting in de twee verouderde hallen (Expo 1 en Borgman) had een dusdanig slechte lichtopbrengst dat de verhuurbaarheid (onder meer voor examens) in gevaar dreigde te komen. Daarom is besloten hier ondanks de nieuwbouwplannen toch alle verlichting te vervangen. De nieuwe verlichting kan straks worden hergebruikt in de nieuwe situatie. Er is nog een bedrag van € 15.000,- beschikbaar voor inzet bij aanstaande kleine renovaties. Het project zal in november 2017 worden afgerond.

#### Sloop trafostation

Het oude trafostation is gesloopt.

#### Schoorsteen

De oude schoorsteen werd in de nieuwe situatie niet meer gebruikt en is gesloopt. Tegenvallers hierbij waren een zwaar uitgevoerde te slopen betonconstructie en een noodzakelijke asbestsanering.

#### Bestrating

Het terrein aan de achterzijde is geheel geasfalteerd en rond het gebouw heeft klein herstel aan bestratingen plaatsgevonden. Het project is afgerond.

#### Stalen kozijnen vervangen.

De oude stalen kozijnen ter plaatse van de zuidgevel van het Theater, de Springerfoyer, de vergaderzalen en een deel van de kantoren zijn vervangen. Enkel glas is hierbij vervangen door hoogwaardig isolatieglas. Het project is afgerond.

#### Schilderwerk

Het meest achterstallige, voornamelijk binnenschilderwerk is uitgevoerd. Het overige schilderwerk wordt bij nog uit te voeren projecten meegenomen.

#### Meubilair

Er is examenmeubilair aangeschaft. In de oude situatie werd dit steeds gehuurd. Het oorspronkelijk budget voorzag daarnaast in vervanging van alle theater- en tribunestoelen. MartiniPlaza heeft dit door deskundige laten onderzoeken en heeft besloten de stoelen te laten renoveren. Dit levert in totaal een meevaller op het budget op van circa € 800.000,-.

#### Elektrakasten

Alle hoofdverdeelkasten zijn vervangen plus de aanverwante kasten en bekabeling. Diverse restpunten die bij NEN 3140 keuring waren geconstateerd worden opgelost. Het project wordt rond februari 2018 afgerond.





### Buientrap

De oude betonnen buientrap ter plaatse van hotel Mercure is gesloopt en vervangen door een stalen trap. Dit is afgerond. Er zijn nog enkele oude betonnen buientrappen met betonschade waaraan nog geen ingrepen zijn gedaan.

### Gevel zaal 9 t/m 13

Bij het herstellen van het stucwerk van deze gevel is gebleken dat stucwerk en achterliggende isolatie losgekomen was. Er is besloten het geheel te vervangen tegen hogere kosten. De nieuwe isolatie is 15 cm dik, waardoor de isolatiewaarde van de gevel aanzienlijk is verbeterd. Het project is afgerond.

### Trekkenwand Qbook

De trekkenwand in het theater is vervangen. Dit project viel onder MJOP 1. De slotfactuur van € 48.000,- is nog niet betaald. Onder MJOP 2 staan nog meer projecten rondom theatertechniek op stapel.

### Camera's

Vervanging van alle camera's is afgerond. Er is sprake van een financiële meevaller als gevolg van prijsdalingen van camera's ten opzichte van het moment van begroten.

### Tekenwerk

Er is het voornemen om het gehele casco van het MartiniPlaza complex in een Revit 3D omgeving te laten vastleggen. Het 3D model is goed inzetbaar voor diverse exploitatiedoelen (onderhoud, schoonmaak enzovoort). Het origineel begrootte budget lijkt onvoldoende. De werkzaamheden zijn momenteel nog niet aangevangen maar worden mogelijk voor februari 2018 uitgevoerd.

### Geluid

De audiovoorzieningen in de theaterfoyer en de congresvleugel is vervangen. Deels is gekozen voor mobiele apparatuur vanwege een meer flexibele inzet hiervan.

### Onvoorzien

Uit de post onvoorzien zijn diverse eerder nog niet voorziene werkzaamheden betaald. Dit betreft onder meer aanpassingen aan het waterleidingsysteem ter plaatse van de kleedkamers Zuid in verband met legionellabeheersing, vervanging van de ventilatie in de warme keuken, vervangen truss ter plaatse van het theaterbalkon en adviesrapportages. De post Onvoorzien was gezien de totale omvang van de projecten erg laag en is dus ook ontoereikend gebleken.





## 6 Conclusies

- Gezien de opsomming van uitgevoerde werkzaamheden kan worden geconcludeerd dat tussen 2014 en heden enorm veel van het meest urgente achterstallig onderhoud aan het MartiniPlaza complex is opgeheven.
- De projecten zijn grotendeels afgerond of verkeren in de afrondende fase.
- Van het totaal beschikbaar gestelde budget onder MJOP 1 van € 6.600.000,- staat volgens de financiële administratie nog een bedrag van € 537.254,- gereserveerd voor deels nog openstaande facturen, deels nog te factureren werkzaamheden en het uitgestelde deelproject Luchtbehandeling ter plaatse van de vergaderzalen.
- De projecten zijn op efficiënte en doordachte wijze uitgevoerd, waarbij aspecten als veiligheid, exploitatie efficiency en verduurzaming waar enigszins mogelijk geïntegreerd zijn geweest.
- Als gevolg hiervan is de veiligheid binnen het complex op peil gebracht, zijn risico's op exploitatieverliezen (verhuurbaarheid van ruimten) opgeheven en zal een aanzienlijke besparing op onder meer onderhoud en energieverbruik gerealiseerd worden.
- Alle werkzaamheden die onder MJOP 1 vallen zijn binnen het totale hiervoor beschikbaar gestelde budget uitgevoerd, of worden hierbinnen op korte termijn nog afgerond. Hierbij zijn deelbudgetten op doelmatige wijze ingezet, waarbij financiële meevallers zijn ingezet ten faveure van projecten die tegenvallers kenden.
- Voor de hallen Expo 1 en Borgman wordt momenteel vervangende nieuwbouw onderzocht. Het wegwerken van achterstallig onderhoud aan deze hallen is zoveel mogelijk niet uitgevoerd, uitgezonderd de meest urgente werkzaamheden. Budgetten voor projecten binnen deze hallen zijn ingezet voor andere projecten binnen MJOP 1 die tegenvallers kenden.
- Het MartiniPlaza complex is hiermee nog niet vrij van achterstallig onderhoud. Onder MJOP 2 zullen de vervolgprojecten worden gedefinieerd en uitgevoerd. Voor uitvoering van MJOP 2 heeft de gemeente Groningen € 5.400.000,- beschikbaar gesteld. Daarnaast loopt nog het onderzoek naar vervangende nieuwbouw van de twee sterk verouderde hallen.

bijlage 1



<b>MartiniPlaza</b>			
Onderhoudsbehoefte Urgent + Noodzakelijk in periode:	2014	2015	2016
Urgent herstel betonrot en afvallend stucwerk	€ 8.623,00		
Herstel lekkage gevels en niet uitstelbaar herstel kozijnen	€ 10.642,00		
Herstel tourniquet Noordgevel		€ 27.913,00	
Urgent herstel dakbedekking, boeiboorden en loodslabben	€ 200.000,00	€ 69.542,00	
Urgent schilderwerk	€ 59.455,00		
Schadeherstel vloerafwerking en systeemplafonds	€ 100.000,00	€ 176.910,00	
Niet-uitstelbaar onderhoud tribunes	€ 71.545,00		
Sanitair herstel	€ 376.737,00		
Noodzakelijk deel herstelwerk p-garage		€ 283.164,00	
vervanging warmwaterketel en boiler, einde levensduur	€ 43.239,00		
vervanging onderdelenklimaatregeling, einde levensduur	€ 400.000,00	€ 141.760,00	
Urgente vervanging van deel elektrische installatie	€ 119.528,00	€ 100.000,00	
Beveiliging en brandmeldaanpassingen (veiligheid)	€ 60.000,00	€ 52.267,00	
Gevelonderhoud en Kozijnonderhoud en Buitenschilderwerk		€ 396.711,00	€ 200.000,00
Onderhoud balkons-beton		€ 118.825,00	
Beglazingsvervanging, enkel glas >HR++		€ 187.468,00	
Regulier dakonderhoud		€ 30.771,00	€ 10.000,00
Herstel binnenwandafwerking, vloeren, plafonds, binnnekozijnen	€ 200.000,00	€ 258.768,00	€ 100.000,00
Herstel en onderhoud inrichting en sanitair	€ 350.000,00	€ 850.000,00	€ 749.281,00
onderhoud terreinafwerkingen	€ 50.000,00	€ 250.000,00	€ 62.322,00
Vervangingen verwarmingsketels en ventilatoren, luchtbehandeling	€ 100.000,00	€ 128.327,00	
Verlichtingsvervanging o.a. LED	€ 13.021,00	€ 50.000,00	
Electrische installatie en communicatie	€ 30.000,00	€ 78.900,00	
Liften en transportvoorzieningen		€ 34.524,00	
Onvoorzien	€ 49.757,00		

Totaal: € 6.600.000,00

€ 2.242.547,00 € 3.235.850,00 € 1.121.603,00





## bijlage 2

MJOP Martiniplaza 2014-2017	B2014	R2014	B2015	R2015	B2016	R2016	R2017	B2014-2016	R2014-2106	Restant Budget
Urgent herstel betonrot en afvallend stucwerk	€ 8.623	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.623	€ -	€ 8.623
Herstel lekkage gevels en niet uitstelbaar herstel kozijnen	€ 10.642	€ -	€ -	€ 1.242	€ -	€ 3.520	€ -	€ 10.642	€ 4.762	€ 5.880
Herstel tourniquet Noordgevel	€ -	€ 4.860	€ 27.913	€ 14.075	€ -	€ 128.130	€ 34.529	€ 27.913	€ 181.595	€ -153.682
Urgent herstel dakbedekking, boeiboorden en loodslabben	€ 200.000	€ -	€ 69.542	€ 245.546	€ -	€ 36.947	€ 1.341	€ 269.542	€ 283.834	€ -14.292
Urgent schilderwerk	€ 59.455	€ 800	€ -	€ 51.021	€ -	€ 9.701	€ 41.552	€ 59.455	€ 103.075	€ -43.620
Schadeherstel vloerafwerking en systeemplafonds	€ 100.000	€ 24.002	€ 176.910	€ 25.192	€ -	€ -	€ 2.047	€ 276.910	€ 51.240	€ 225.670
Niet-uitstelbaar onderhoud tribunes	€ 71.545	€ 16.900	€ -	€ 9.989	€ -	€ 5.476	€ -	€ 71.545	€ 32.365	€ 39.180
Sanitair herstel	€ 376.737	€ 6.163	€ -	€ 406.523	€ -	€ 18.885	€ -	€ 376.737	€ 431.571	€ -54.834
Noodzakelijk deel herstelwerk p-garage	€ -	€ 97.866	€ 283.164	€ 3.194	€ -	€ -	€ -	€ 283.164	€ 101.060	€ 182.104
Vervanging warmwaterketel en boiler, einde levensduur	€ 43.239	€ 36.539	€ -	€ 600	€ -	€ -	€ -	€ 43.239	€ 37.139	€ 6.100
Vervanging onderdelenklimaatregeling, einde levensduur	€ 400.000	€ 1.126	€ 141.760	€ 170.745	€ -	€ 1.013.775	€ 161.727	€ 541.760	€ 1.347.372	€ -805.612
Urgente vervanging van deel elektrische installatie	€ 119.528	€ -	€ 100.000	€ 79.660	€ -	€ 484.020	€ 50.144	€ 219.528	€ 613.824	€ -394.296
Beveiliging en brandmeldaanpassingen (veiligheid)	€ 60.000	€ 39.662	€ 52.267	€ 28.943	€ -	€ 6.552	€ 4.348	€ 112.267	€ 79.506	€ 32.761
Gevelonderhoud en Kozijnonderhoud en Buitenschilderwerk	€ -	€ 18.460	€ 396.711	€ 173.917	€ 200.000	€ 42.107	€ -	€ 596.711	€ 234.484	€ 362.227
Onderhoud balkons-beton	€ -	€ 9.450	€ 118.825	€ 78.200	€ -	€ 160.246	€ 32.752	€ 118.825	€ 280.649	€ -161.824
Beglazingsvervanging, enkel glas >HR++	€ -	€ 4.068	€ 187.468	€ 31.284	€ -	€ -	€ -	€ 187.468	€ 35.352	€ 152.116
Regulier dakonderhoud	€ -	€ 414	€ 30.771	€ 33.848	€ 10.000	€ 583	€ 16.728	€ 40.771	€ 51.573	€ -10.802
Herstel binnenwandafwerking, vloeren, plafonds, binnenkozijnen	€ 200.000	€ 27.074	€ 258.768	€ 218.040	€ 100.000	€ 19.292	€ 100	€ 558.768	€ 264.506	€ 294.262
Herstel en onderhoud inrichting en sanitair	€ 350.000	€ 313.234	€ 850.000	€ 252.316	€ 749.281	€ 129.267	€ 275	€ 1.949.281	€ 695.092	€ 1.254.189
Onderhoud terreinafwerkingen	€ 50.000	€ 13.464	€ 250.000	€ 178.314	€ 62.322	€ 237.589	€ 660	€ 362.322	€ 430.026	€ -67.704
Vervangingen verwarmingsketels en ventilatoren, luchtbehandeling	€ 100.000	€ 2.050	€ 128.327	€ 141.211	€ -	€ 113.247	€ -	€ 228.327	€ 256.508	€ -28.181
Verlichtingsvervanging o.a. LED	€ 13.021	€ 6.772	€ 50.000	€ -	€ -	€ 3.903	€ -	€ 63.021	€ 10.675	€ 52.346
Electrische installatie en communicatie	€ 30.000	€ 17.533	€ 78.900	€ 32.003	€ -	€ 109.347	€ -	€ 108.900	€ 158.883	€ -49.983
Liften en Transportvoorzieningen	€ -	€ -	€ 34.524	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 34.524	€ -	€ 34.524
Onvoorzien	€ 49.757	€ -	€ -	€ 121.072	€ -	€ 238.597	€ 17.987	€ 49.757	€ 377.656	€ -327.899
<b>Totaal</b>	€ 2.242.547	€ 640.436	€ 3.235.850	€ 2.296.934	€ 1.121.603	€ 2.761.186	€ 364.190	€ 6.600.000	€ 6.062.746	€ 537.254

## bijlage 3





MJOP Postnummer:	oorspronkelijk bedrag:	realisatie 2014-2017:	nog beschikbaar:	te ontvangen facturen
Plafonds	€ 74.388	€ 85.049	€ -10.661	€ -
Liften	€ 34.524	€ -	€ 34.524	€ -
Parkeergarage	€ 187.873	€ 269.845	€ -81.972	€ 25.000
Gordijnen	€ 66.320	€ 34.149	€ 32.171	€ -
Vloeren	€ 601.028	€ 74.290	€ 526.738	€ -
Hang & Sluitwerk	€ 32.027	€ 200.642	€ -168.615	€ 24.000
Renovaties Douches	€ 25.906	€ 20.918	€ 4.988	€ 30.000
Cirkels hoofdingang	€ 17.585	€ 15.934	€ 1.651	€ -
Dakluiken	€ 1.269	€ -	€ 1.269	€ -
Hout gevel noordzijde	€ 80.783	€ 195.977	€ -115.194	€ 15.199
Gevel Expo 1	€ 227.212	€ 750	€ 226.462	€ -
Ketelhuis renovatie	€ 258.500	€ 411.582	€ -153.082	€ 42.500
Luchtbehandeling	€ 335.530	€ 1.013.370	€ -677.840	€ 280.000
Brandpreventie	€ 112.267	€ 79.506	€ 32.761	€ -
Toiletten	€ 466.205	€ 500.463	€ -34.258	€ -
Dak C9 t/m C14	€ 402.100	€ 313.059	€ 89.041	€ -
Gebouwbeheersysteem	€ 207.060	€ 211.241	€ -4.181	€ 10.000
Frequentieregelaars	€ 21.316	€ 24.236	€ -2.920	€ -
Verlichting renovatie	€ 165.032	€ 478.915	€ -313.883	€ 15.000
Sloop travo station	€ 11.673	€ 8.373	€ 3.300	€ -
Schoorsteen	€ 5.019	€ 13.920	€ -8.901	€ -
Bestrating	€ 227.523	€ 211.172	€ 16.351	€ -
Stalen kozijnen vervangen	€ 195.694	€ 216.218	€ -20.524	€ -
Schilderwerk	€ 413.104	€ 172.361	€ 240.743	€ -
Meubilair	€ 1.922.648	€ 676.311	€ 1.246.337	€ -
E-kasten	€ 160.860	€ 235.020	€ -74.160	€ 20.000
Buitentrap	€ 56.445	€ 18.515	€ 37.930	€ -
Gevel zaal 9 t/m13	€ 46.994	€ 99.773	€ -52.779	€ -
Trekkenwand Qbook	€ 114.695	€ 91.098	€ 23.597	€ 48.000
Camera's	€ 35.525	€ 11.786	€ 23.739	€ -
Tekenwerk	€ 7.613	€ -	€ 7.613	€ 17.500
Geluid	€ 35.525	€ 10.675	€ 24.850	€ -
Onvoorzien	€ 49.757	€ 377.656	€ -327.899	€ -
				€ 527.199
Totaal:	€ 6.600.000	€ 6.072.801	€ 527.199	

## Jaarverslag 2016

# Martiniplaza B.V. te Groningen



## **Inhoud**

<b>Directieverslag</b>	<b>3</b>
<b>Jaarrekening</b>	<b>6</b>
Geconsolideerde balans per 31 december 2016	7
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2016	9
Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2016	10
Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	12
Enkelvoudige balans per 31 december 2016	28
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016	30
Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening	31
<b>Overige gegevens</b>	<b>43</b>
Statutaire regeling winstverdeling	41
Controleverklaring	45



## Directieverslag

### Toelichting jaarcijfers 2016

Op 1 januari 2016 is de nieuwe organisatie MartiniPlaza 2.0 van start gegaan. Deze reorganisatie heeft een enorme impact gehad op de medewerkers, structuur en interne samenwerking. Gedurende het jaar is er op een aantal punten 'geschaafd' om met name de gewijzigde ketenverantwoordelijkheid te verbeteren. Uiteindelijk was er een 'heidag' voor nodig om zaken verder aan te scherpen en samen met de medewerkers oplossingen uit te werken. Ondanks de aanloopproblemen, de gewijzigde functies, veranderde taken en verantwoordelijkheden is de organisatie erin geslaagd een succesvol jaar te realiseren. Een jaar waarin de omzet bijeen gesprokkeld moest worden met kleinere events met een lager rendement. Waar in 2015 een paar grote evenementen en theatervoorstellingen het verschil maakten moest dat in 2016 met een grotere inspanning en dus met lager renderende opdrachten gerealiseerd worden. 2016 was in die zin een spannend en inspannend jaar.

Dit jaar zijn na de reorganisatie de eerste ervaringen opgedaan met een geoutsourcete schoonmaak en facilitaire dienst. Op verschillende momenten in het jaar is de samenwerking en de output geëvalueerd. Dit heeft op veel punten tot verbeteringen geleid. Het eerste jaar zien partijen dan ook als 'leerjaar'. 2017 is in die zin belangrijk omdat daarin de doelstellingen behaald en bevestigd dienen te worden.

### Omzet

De jaaronzet bedraagt **5.328K** en is vrijwel gelijk aan de netto omzet in 2015 (**5.344K**) begroot was **4.900K**. Deze aanzienlijke verbetering van de jaaronzet, ten opzichte van de begroting, wordt veroorzaakt door:

- Theaterproducties **836K** (begroot **600K**)
- Zaalhuur **1.352K** (begroot **1.200K**)
- Parkeren **430K** (begroot **400K**)
- Overige omzet **271K** (begroot **210K**)

### Kosten

De omzetverbetering leidde wel tot een forse stijging in de flexibele personeelskosten. Begroot werd **1.127K** op een omzet van **4.900K**. Met de gerealiseerde omzetgroei komen de flexkosten personeel uiteindelijk uit op **1.427K**. Kortom door een omzetgroei van **428K** moest **300K** aan flexpersoneel extra worden ingehuurd. E.e.a. heeft tot een nadere analyse geleid.

Voor een deel zijn deze kosten uiteraard toe te wijzen aan een grotere inzet van horeca- en facilitairpersoneel. Daarnaast heeft het project MJOP ook effect op extra inhuur, evenals door meer activiteiten binnen de afdeling marketing. Verder waren er veel kleine events die een grotere personele inzet veroorzaakten. Ongeveer 30% van deze kosten is hieraan toe te wijzen.

Desondanks is het management ontevreden over de de stijging die met name na de

zomerperiode plaatsvond. Inmiddels is er ingegrepen en zijn de structuur en het proces rondom de planning van flexibele inzet gewijzigd. Er wordt meer ingezet op schaarste, synergetische voordelen met bijvoorbeeld Flexiplus en een verbetering van de kwaliteit van de medewerkers. Binnen de overige bedrijfskosten is er een voordeel van **176K** ten opzichte van de begroting. Voordeel werd daar behaald bij o.a. de huisvestingskosten, belastingen en heffingen en kosten horeca. De advieskosten en werken voor derden waren beiden hoger. De advieskosten door o.a. meerkosten bij de accountant.

Het voordeel binnen de rentelasten geldt voor het eerst voor het volledige jaar. In de loop van 2015 is de nieuwe lening afgesloten. De rentelasten daalden van **472K** in 2015 naar **285K** dit jaar.

Rond de zomer zijn de zonnepanelen (1.700 stuks) ingebruik genomen. Deze hebben vanaf dat moment 251.244 KWH opgeleverd. De CO2 reductie was daarbij aanzienlijk en komt uit op 133 ton. De laadpalen van MartiniParking leverden 11.089 KWH, dat is een stijging van 60% ten opzichte van 2015. Hierdoor werd er via de groene MartiniPlaza stroom ruim 44.000 km gereden. De investering (**442K**) is vanaf juni 2016 geactiveerd.

In 2015 is gestart met een nieuwe financiële verslaggeving. Er worden vanaf dat moment maandrapportages gemaakt en analyses. Dit heeft het management, de organisatie en de aandeelhouder veel inzicht gegeven in de exploitatie en operatie. Een van de vragen die vanuit de analyses opgeroepen werd, was welke events hoog-, laagrenderend of verlieslatend zijn.

In 2016 is gestart met het in kaart brengen van alle events, de omzetten, kosten en het uiteindelijke resultaat. Nu het gehele jaar in kaart is gebracht komen hier de nodige aandachtspunten uit. Zo blijkt dat een groot aantal events niet bijdraagt en dat theater erg belangrijk is om tot een gezonde exploitatie te komen.

Het rendementsoverzicht leidt tot de volgende acties:

- Analyse diverse deelmarkten
- Uitwerken businesscases
- Verdeling kosten
- Vaststelling projecturen
- Herijken tariefstructuur
- Vaststelling plan de campagne

In de kosten zijn nog extra reorganisatiekosten opgenomen ten behoeve van de reorganisatie van de afdeling F&A. De formatie blijft overigens gelijk omdat er een vacature is ontstaan voor een assistent controller.

In 2016 is gestart met het opstellen van een visiedocument waarin de 'horizon' geschetst wordt t/m 2030. Hiervoor is buro DAY gevraagd dit gehele proces te begeleiden, uit te werken en het management en aandeelhouder te adviseren. De kosten (**50K**) zijn ten laste gebracht van de exploitatie.

Dit jaar zijn voor het eerst sinds jaren weer de nodige investeringen gedaan. Het gaat hierbij om een divers aantal werkzaamheden, onderhoud en kleine investeringen. Inclusief de zonnepanelen heeft MartiniPlaza zo'n **700K** gefinancierd.

**Bedrijfsresultaat**

Het bedrijfsresultaat bedraagt voor Vpb en inclusief de deelnemingen **272K**. Begroot was nihil. In de context van de extra niet begrote uitgaven en investeringen een goed resultaat. Het management verwacht daarentegen dat een nog scherper beleid op inzet van inhuur en flexbezetting het resultaat verder te verbeteren is.

Groningen, d.d. 15 december 2017

W.J. de Kok,

Algemeen directeur  
Martiniplaza B.V.



## **Jaarrekening**

## Geconsolideerde balans per 31 december 2016

(na voorgestelde resultaatbestemming)

x € 1.000

<b>Activa</b>	<b>31 december 2016</b>	<b>31 december 2015</b>
<b>Vaste activa</b>		
2.1a Materiële vaste activa	14.382	14.696
2.1b Financiële vaste activa	1.039	1.092
	<hr/>	<hr/>
	15.421	15.788
<b>Vlottende activa</b>		
2.2 Voorraden	65	80
2.3 Vorderingen	1.225	1.308
2.4 Liquide middelen	3.531	3.599
	<hr/>	<hr/>
	4.821	4.987
	<hr/>	<hr/>
	20.242	20.775
	<hr/>	<hr/>

x € 1.000

**Passiva**

	<u>31 december 2016</u>	<u>31 december 2015</u>
<b>2.5 Eigen Vermogen</b>		
Gestort en opgevraagd kapitaal	1.800	1.800
Agio	3.615	3.615
Overige reserves	-1.678	-1.893
	<hr/>	<hr/>
	3.737	3.522
<b>2.6 Voorzieningen</b>		
Reorganisatie	65	219
	<hr/>	<hr/>
	65	219
<b>2.7 Langlopende schulden</b>		
Gemeente Groningen	11.463	11.962
ADV-Sparen	375	357
	<hr/>	<hr/>
	11.838	12.319
<b>2.8 Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	1.050	627
Schuld aan Gemeente Groningen	1.628	2.206
Overige schulden	1.924	1.882
	<hr/>	<hr/>
	4.602	4.715
	<hr/>	<hr/>
	20.242	20.775
	<hr/>	<hr/>



## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2016

x € 1.000	2016	2015
Beurzen/theaterproducties	836	919
Horeca	2.035	1.957
Horeca Euroborg	150	178
Zaalhuur	1.352	1.291
Parkeergarage	430	474
Overige bedrijfsopbrengsten	271	254
Werken voor derden	254	271
<b>3.1 Netto-omzet</b>	<b>5.328</b>	<b>5.344</b>
<b>3.2 Bijdrage sportaccommodatie en Gemeentelijke Bijdrage</b>	<b>1.906</b>	<b>1.890</b>
Lonen en Salarissen	2.697	2.310
Pensioen en Sociale lasten	283	345
<b>3.3 Personeelskosten</b>	<b>-2.980</b>	<b>-2.655</b>
2.1a Afschrijvingskosten op en waardeveranderingen van materiële vaste activa	-934	-923
3.4 Overige bedrijfskosten	-2.842	-2.949
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>-3.776</b>	<b>-3.872</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>478</b>	<b>707</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
3.5 Rentebaten	32	57
3.6 Rentelasten	-285	-472
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>225</b>	<b>292</b>
3.7 Resultaat deelnemingen	47	90
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-58	0
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>214</b>	<b>382</b>

## Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2016

x € 1.000	2016	2015
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	478	707
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	934	923
Mutatie voorzieningen	-154	219
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>		
Vorraden	15	6
Vorderingen	82	-148
Kortlopende schulden (exclusief bankkrediet)	-112	-1.421
	-15	-1.563
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.243	287
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-58	
Ontvangen interest	32	57
Betaalde interest	-285	-472
	-253	-415
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<b>Transporteren</b>	932	-128

x € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Transport</b>	932	-128
Investeringen materiële vaste activa	-620	-68
Ontvangst uit verstrekte leningen	100	400
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-520	332
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing langlopende schulden	-480	-490
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-480	-490
Toename/(afname) geldmiddelen	-68	-286
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt: * € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	3.599	3.885
Mutatie boekjaar	-68	-286
<b>Stand per 31 december</b>	3.531	3.599



## **Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening**

### **1 Algemene toelichting**

#### *1.1 Algemeen*

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Martiniplaza B.V." is statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende te 9727 KB Groningen, Leonard Springerlaan 2.

#### *Doelstelling*

De vennootschap heeft als doel het instandhouden in Groningen van het MartiniPlaza complex als multifunctioneel evenementencomplex en het daarin organiseren van beurzen, bedrijfspresentaties/feesten, congressen en sport- en grootschalige muziek/theateractiviteiten en combinaties daarvan en het in beginsel voor korte duur ter beschikking stellen van faciliteiten in dat complex alsmede het op beperkte schaal uitoefenen van horeca-activiteiten met name in relatie tot het bovenstaande.

#### *Groepsverhoudingen*

De Gemeente Groningen is voor 100% aandeelhouder.

#### *Euroborg Horeca B.V.*

F.C. Groningen Beheer B.V. en Martiniplaza B.V. participeren ieder voor 50% in de besloten vennootschap. Euroborg Horeca B.V. is statutair gevestigd te Groningen. Aangezien Martiniplaza B.V. geen overheersende zeggenschap kan uitoefenen of de centrale leiding heeft, wordt de jaarrekening van de Euroborg Horeca B.V. niet geconsolideerd.

#### *Stichting Euroborg Martiniplaza Facilitair/Stichting Martiniplaza Facilitair*

Euroborg Horeca B.V. en Martiniplaza B.V. participeerden ieder voor 50% in Stichting Euroborg Martiniplaza Facilitair. Op 7 juli 2010 heeft er een statutenwijziging plaatsgevonden. De stichting draagt vanaf dat moment de naam Stichting Martiniplaza Facilitair. Martiniplaza B.V. is vanaf dat moment 100% eigenaar van Stichting Martiniplaza Facilitair. De jaarrekening van Stichting Martiniplaza Facilitair is geïntegreerd in de geconsolideerde jaarrekening van Martiniplaza B.V.

## *1.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## *1.3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva*

De geconsolideerde 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 jaarrekening is opgesteld in euro's.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Voor zover niet anders vermeld hebben de activa en passiva een looptijd korter dan één jaar. In de balans en winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

### *Schattingen*

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Martiniplaza 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.

### *Materiële vaste activa*

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs vermeerderd met de kosten om het actief op zijn plaats en in staat van gebruik te krijgen, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde of lagere bedrijfswaarde. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De kapitaalsbijdragen op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs van de activa waarop de subsidie betrekking heeft.

De wijze van verwerking van kosten van herstel en kosten van groot onderhoud:

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.



#### *Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa*

Martiniplaza 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 kasstroomgenererende 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.

#### *Afschrijvingen op materiële vaste activa*

Immateriële vaste activa en materiële vaste activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

#### *Financiële vaste activa*

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd.

De deelnemingen worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode, bepaald conform de grondslagen van deze jaarrekening.

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

#### *Vorraden*

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (First In, First Out) of lagere opbrengstwaarde.

#### *Vorderingen*

Vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.



### *Liquide Middelen*

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Eventuele rekening-courantschulden bij banken worden opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

### *Langlopende Schulden*

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. ADV-sparen wordt gewaardeerd aan de hand van de gespaarde uren per werknemer te vermenigvuldigen met een gemiddeld uurloon. Dit gemiddeld uurloon wordt berekend vanuit de totale loonkosten per werknemer betreffende dit boekjaar.

### *Kortlopende Schulden*

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### *Financiële instrumenten*

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan.

De groep scheidt een in een contract besloten derivaat ('embedded derivative') af van het basiscontract indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

De vennootschap heeft geen derivaten.

## *1.4 Grondslagen voor bepaling van het resultaat*

### *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 reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Subsidies, niet zijnde investeringssubsidies, worden in het resultaat verantwoord zodra het waarschijnlijk is dat de desbetreffende subsidies zullen worden ontvangen.

### *Netto-omzet*

Onder netto-omzet wordt verstaan de aan derden in rekening gebrachte c.q. te brengen bedragen voor de in het verslagjaar geleverde goederen en diensten onder aftrek van kortingen en exclusief omzetbelasting.

### *Personeelsbeloningen*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### *Bedrijfskosten*

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

De afschrijvingen op bedrijfsgebouwen worden gebaseerd op verkrijgingsprijs; op overige vaste activa wordt afgeschreven op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

### *Pensioenen*

Voor toegezegde-bijdrageregelingen betaalt Martiniplaza B.V. op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Martiniplaza B.V. geen verdere verplichtingen voor deze pensioenregelingen. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

### *Belastingen*

Vanaf 1 januari 2016 is Martiniplaza B.V. belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat, dat conform een met de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst wordt berekend.

### *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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

## 2 Toelichting op de geconsolideerde balans

### 2.1a Materiële vaste activa

X €1.000	Bedrijfs-terreinen	Bedrijfs-gebouwen	Machines en Installaties Trekkenwand	Andere vaste bedrijfs-middelen	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>31 december 2015</b>					
Cumulatieve aanschafwaarde	3.082	18.142	8.464	1.562	31.250
Cumulatieve afschrijvingen	0	-8.473	-6.711	-1.370	-16.554
Boekwaarde	3.082	9.669	1.753	192	14.696
<b>Mutaties 2016</b>					
Investerings	0	30	442	248	720
Desinvestering					
Kunstwerken	0	0	0	-100	-100
Investerings					
MJOP:					
Aanschafwaarde	0	0	0	1.871	1.871
Kapitaalsbijdrage	0	0	0	-1.871	-1.871
Afschrijvingen	0	-486	-413	-35	-934
	0	-456	13	113	-314
<b>31 december 2016</b>					
Cumulatieve aanschafwaarde	3.082	18.172	8.906	1.710	31.870
Cumulatieve afschrijvingen	0	-8.959	-7.124	-1.405	-17.488
Boekwaarde	3.082	9.213	1.782	305	14.382
Afschrijvingspercentages	0,0	2,5-5,0	5,0-10,0	0,0-20,0	

Op de aanschafwaarde van de kunstwerken ad € 58.100,- wordt niet afgeschreven en deze staan vermeld onder "Andere vaste bedrijfsmiddelen".



2.1b Financiële vaste activa

X € 1.000	2016	2015
Deelneming Euroborg Horeca B.V.	239	192
Lening Groepsmaatschappij (Euroborg Horeca B.V.)	800	900
<b>Totaal Financiële vaste activa</b>	<b>1.039</b>	<b>1.092</b>

X € 1.000	2016	2015
<b>Deelneming Euroborg Horeca B.V.</b>		
Stand per 1 januari	192	102
Resultaat deelneming	47	90
Stand per 31 december	239	192

X € 1.000	2016	2015
<b>Lening Groepsmaatschappij (Euroborg Horeca B.V.)</b>		
Stand per 1 januari	900	1.300
Naar kortlopende vorderingen	-100	-200
Aflossing conform aflossingsschema	0	-200
Stand per 31 december	800	900

Op 22 december 2005 is overeengekomen dat Martiniplaza B.V. aan Euroborg Horeca B.V. een geldlening ad € 2.500.000 verstrekt. Over het bedrag van de geldlening of het restant daarvan is Euroborg Horeca B.V. een rente verschuldigd gelijk aan het rentepercentage dat Martiniplaza B.V. over haar rekening-courantpositie aan haar bankier is verschuldigd, met een opslag van 0,1% vanwege administratiekosten. Jaarlijks wordt er € 100.000 afgelost. Voor de jaren 2012 t/m 2016 wordt er jaarlijks extra € 100.000 afgelost.

## 2.2 Voorraden

X € 1.000	2016	2015
Grond- en hulpstoffen	46	61
Emballage	19	19
	<b>65</b>	<b>80</b>

## 2.3 Vorderingen

X € 1.000	2016	2015
Handelsdebiteuren	648	678
Vorderingen Gemeente Groningen	13	11
Overige vorderingen	564	619
<b>Totaal Vorderingen</b>	<b>1.225</b>	<b>1.308</b>

### Handelsdebiteuren

X € 1.000	2016	2015
Nominaal	685	715
Af: voorziening dubieuze debiteuren	37	37
	<b>648</b>	<b>678</b>

### Vorderingen Gemeente Groningen

X € 1.000	2016	2015
Gemeente Groningen	<b>13</b>	<b>11</b>

<i>Overige vorderingen</i>		
X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Euroborg Horeca B.V.	145	282
Te vorderen omzetbelasting	225	194
Vooruitbetaalde bedragen	72	100
Overige	122	43
	<b>564</b>	<b>619</b>

2.4 *Liquide middelen*

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kas	29	76
Banken	3.465	3.487
Betalingen onderweg	37	36
	<b>3.531</b>	<b>3.599</b>



## 2.5 Eigen vermogen

Voor het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

## 2.6 Voorzieningen

X € 1.000			2016	2015
	Looptijd 1 – 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Totaal
Reorganisatie	65	0	65	219

## 2.7 Langlopende schulden

X € 1.000			2016	2015
	Looptijd 1 – 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Totaal
Gemeente Groningen 1 <sup>e</sup> lening	1.731	8.223	9.954	10.387
Gemeente Groningen 2 <sup>e</sup> lening	141	671	812	847
Gemeente Groningen 3 <sup>e</sup> lening	121	576	697	727
ADV-Sparen	257	118	375	357
	2.250	9.588	11.838	12.318

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De raad van de gemeente Groningen heeft op 27 mei 2015 besloten de bancaire rol van de gemeente Groningen voor MartiniPlaza gedurende tien jaren te continueren. Over een eventuele continuering van de bancaire rol voor MartiniPlaza na 2025 moet de raad opnieuw een besluit nemen.

Het rentepercentage van de lening betreffende de Gemeente Groningen wordt gefixeerd op het Rente Omslag Percentage (ROP) van de Gemeente Groningen.

De rentepercentages voor de drie leningen zijn resp. 1,965%, 4,465% en 4,945%.

De oorspronkelijke hoofdsommen zijn resp. € 16.446.564 (2002-2015)/ € 10.820.108 (per 24.08.2015), € 1.200.000 (2006) en € 1.000.000 (2007).

## 2.8 Kortlopende schulden

### Bankier

Bankier is Gemeente Groningen. De Raad van de Gemeente Groningen heeft op 27 mei 2015 besloten de bancaire rol van de Gemeente voor Martiniplaza B.V. gedurende tien jaar te continueren. In het jaar 2025 zal over een eventuele continuering van de bancaire rol opnieuw een besluit worden genomen.

### Schuld aan Gemeente Groningen

X € 1.000	2016	2015
Crediteuren (OVES)	121	134
Vooruitontvangen MJOP	902	1.463
DIA te betalen rente langlopende leningen	107	111
DIA te betalen aflossing langlopende leningen	498	498
	<b>1.628</b>	<b>2.206</b>

In 2014 heeft de Raad van de Gemeente Groningen besloten om 6,6 miljoen euro beschikbaar te stellen voor urgent achterstallig onderhoud opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan van Martiniplaza B.V.

In 2014 is een bedrag van 2,4 miljoen euro beschikbaar gesteld; in 2015 2,0 miljoen euro en in 2016 nog eens 2,2 miljoen euro.

### Overige schulden

X € 1.000	2016	2015
Vakantiegeld & uren personeel	122	122
Te betalen omzetbelasting (SMF)	60	56
Te betalen loonheffing	39	69
Te betalen Vennootschapsbelasting	58	0
Nog te betalen kaartverkoop	124	57
Vooruitontvangen Kaartverkoop	975	1.107
Te betalen pensioenen + sociale lasten	10	40
Munten horeca in omloop	80	57
Reorganisatie	181	146
Overige	275	228
	<b>1.924</b>	<b>1.882</b>

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

***Niet in de balans opgenomen verplichtingen***

De huurovereenkomst betreffende de parkeergarage " Martini Parking" is aangegaan voor een periode van 13 jaar, ingaande op 1 april 2007 en eindigende op 20 juli 2020. De vaste huurprijs van het gehuurde bedraagt voor 2016 € 61.136 en wordt jaarlijks geïndexeerd (2016: 0,6% ; 2017: 0,148%).

Leaseverplichtingen van twee bestelauto's. De looptijd van beide contracten is nog 8,5 maanden per 31 december 2016.

Looptijd < 1 jaar : € 8.075 ; Looptijd 1 < 5 jaar : € 0 ; Totaal € 8.075



### 3 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

#### 3.1 Netto-omzet

De netto-omzet is in het verslagjaar met 0,30 % afgenomen.

X € 1.000	<u>Beurzen/Theaterproducties (Eigen Producties)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Theaterproducties		825	872
Beurzen/overige		11	47
Totaal		836	919

X € 1.000	<u>Horeca</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Theater/Concerten		539	469
Beurzen		146	212
Examens/Tentamens/Vergaderingen		41	48
Sporten		345	287
Feesten		405	405
Congressen		559	536
Totaal		2.035	1.957

X € 1.000	<u>Zaalhuur</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Theater/Concerten		138	98
Beurzen		333	298
Examens/Tentamens/Vergaderingen		221	231
Sporten		138	131
Overige		41	45
Congressen		301	300
Feesten		62	66
Permanente verhuur		118	122
Totaal		1.352	1.291

### 3.2 Bijdrage Sportaccommodatie OCSW en Gemeentelijke Bijdrage

X € 1.000	2016	2015
1. Bijdrage Sportaccommodatie OCSW	45	44
2. Gemeentelijke Bijdrage	1.861	1.846
	1.906	1.890

### 3.3 Personeelskosten

X € 1.000	2016	2015
<b>Personeelskosten Gemeente CAO</b>		
Lonen en salarissen	671	691
Pensioen en sociale lasten	158	181
	829	872
<b>Personeelskosten Stichting Martiniplaza Facilitair</b>		
Lonen en salarissen	624	805
Pensioen en sociale lasten	125	164
	749	969
<b>Totale kosten vast personeel</b>		
Lonen en salarissen	1.295	1.496
Pensioen en sociale lasten	283	345
	<b>1.578</b>	<b>1.841</b>
Los personeel	1.427	848
Overige personeelskosten	66	55
Doorbelasting personeel	-91	-89
Totaal personeelskosten	<b>2.980</b>	<b>2.655</b>

De werknemers bij Martiniplaza B.V. (Gemeente CAO) nemen deel in de Stichting Pensioenfonds ABP. De werknemers bij Stichting Martiniplaza Facilitair nemen deel in het Pensioenfonds Horeca & Catering. Op grond van artikel BW2,383 lid 1 is de beloning bestuurders niet vermeld.

### 3.4 Overige bedrijfskosten

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Huisvestingskosten	636	552
Kosten MJOP	890	2.071
Vrijval MJOP	-890	-2.071
Belastingen/Heffingen	276	269
Kantoorkosten	52	38
Accountants- & Advieskosten	146	60
Automatiseringskosten	90	101
Marketingkosten	150	110
Reorganisatiekosten	76	459
Algemene Bedrijfskosten	83	62
Beurzen/theaterproducties	188	231
Horeca	713	676
Horeca Euroborg	81	93
Werken voor derden	184	214
Huur Parkeergarage	167	84
	2.842	2.949



### 3.5 *Rentebaten*

X € 1.000

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Rente lening Euroborg Horeca B.V.	28	52
2. Rente RC	4	5
	<hr/>	<hr/>
	32	57
	<hr/>	<hr/>

### 3.6 *Rentelasten*

X € 1.000

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Rente lening o/g	285	472
2. Rente RC	0	0
	<hr/>	<hr/>
	285	472
	<hr/>	<hr/>

### 3.7 *Resultaat deelnemingen*

Het boekjaar 2016 van Euroborg Horeca B.V. kent een positief resultaat van € 94.000, -.

Martiniplaza B.V. participeert voor 50% in deze onderneming, waardoor een bedrag van € 47.000, - ten gunste is gebracht van het resultaat.

### 3.8 *Werknemers*

Aan het eind van 2016 waren er 24,6 FTE's werknemers in vaste dienst (2015: 34,3 FTE's) Conform voorgaand jaar zijn geen werknemers werkzaam in het buitenland.

### 3.9 *Voorstel winstbestemming*

X € 1.000

Ten gunste van de overige reserves

---

214

Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

**Enkelvoudige balans per 31 december 2016****(na voorgestelde resultaatbestemming)**

x € 1.000

<b>Activa</b>	<b>31 december 2016</b>	<b>31 december 2015</b>
<b>Vaste activa</b>		
4.1a Materiële vaste activa	14.382	14.696
4.1b Financiële vaste activa	1.039	1.092
	<hr/>	<hr/>
	15.421	15.788
<b>Vlottende activa</b>		
4.2 Voorraden	65	80
4.3 Vorderingen	1.219	1.308
4.4 Liquide middelen	3.438	3.571
	<hr/>	<hr/>
	4.722	4.959
	<hr/>	<hr/>
	20.143	20.747
	<hr/>	<hr/>

x € 1.000

**Passiva**

	<u>31 december 2016</u>	<u>31 december 2015</u>
<b>4.5 Eigen Vermogen</b>		
Gestort en opgevraagd kapitaal	1.800	1.800
Agio	3.615	3.615
Overige reserves	-1.678	-1.893
	<hr/>	<hr/>
	3.737	3.522
<b>4.6 Voorzieningen</b>		
Reorganisatie	65	219
	<hr/>	<hr/>
	65	219
<b>4.7 Langlopende schulden</b>		
Gemeente Groningen	11.463	11.962
ADV-Sparen	375	357
	<hr/>	<hr/>
	11.838	12.319
<b>4.8 Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	1.050	627
Schuld aan Gemeente Groningen	1.628	2.206
Overige schulden	1.825	1.854
	<hr/>	<hr/>
	4.503	4.687
	<hr/>	<hr/>
	20.143	20.747
	<hr/>	<hr/>



## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016

x € 1.000	2016	2015
Beurzen/theaterproducties	836	919
Horeca	2.035	1.957
Horeca Euroborg	150	178
Zaalhuur	1.352	1.291
Parkeergarage	430	474
Overige bedrijfsopbrengsten	271	254
Werken voor derden	254	272
<b>5.1 Netto-omzet</b>	<b>5.328</b>	<b>5.344</b>
<b>5.2 Bijdrage sportaccommodatie en Gemeentelijke Bijdrage</b>	<b>1.890</b>	<b>1.890</b>
Lonen en Salarissen	2.697	2.310
Pensioen en Sociale lasten	283	345
<b>5.3 Personeelskosten</b>	<b>-2.980</b>	<b>-2.655</b>
4.1a Afschrijvingskosten op en waardeveranderingen van materiële vaste activa	-934	-923
5.4 Overige bedrijfskosten	-2.842	-2.949
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>-3.776</b>	<b>-3.872</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>478</b>	<b>707</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
5.5 Rentebaten	32	57
5.6 Rentelasten	-285	-472
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>225</b>	<b>292</b>
5.7 Resultaat deelnemingen	47	90
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-58	0
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>214</b>	<b>382</b>

### **Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening**

De vennootschap heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 1 april 2017.

Voor de grondslagen voor waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

#### 4 Toelichting op de enkelvoudige balans

##### 4.1a Materiële vaste activa

X €1.000	Bedrijfs- terreinen	Bedrijfs- gebouwen	Machines en Installaties Trekkenwand	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>31 december 2015</b>					
Cumulatieve aanschafwaarde	3.082	18.142	8.464	1.562	31.250
Cumulatieve afschrijvingen	0	-8.473	-6.711	-1.370	-16.554
<b>Boekwaarde</b>	<b>3.082</b>	<b>9.669</b>	<b>1.753</b>	<b>192</b>	<b>14.696</b>
<b>Mutaties 2016</b>					
Investerings	0	30	442	248	720
Desinvesterings					
Kunstwerken	0	0	0	-100	-100
Investerings MJOP:					
Aanschafwaarde	0	0	0	1.871	1.871
Kapitaalsbijdrage	0	0	0	-1.871	-1.871
Afschrijvingen	0	-486	-413	-35	-934
	0	-456	29	113	-314
<b>31 december 2016</b>					
Cumulatieve aanschafwaarde	3.082	18.172	8.906	1.710	31.870
Cumulatieve afschrijvingen	0	-8.959	-7.124	-1.405	-17.488
<b>Boekwaarde</b>	<b>3.082</b>	<b>9.213</b>	<b>1.782</b>	<b>305</b>	<b>14.382</b>
Afschrijvingspercentages	0,0	2,5-5,0	5,0-10,0	0,00-20,0	

Op de aanschafwaarde van de kunstwerken ad € 58.100,- wordt niet afgeschreven en deze staan vermeld onder "Andere vaste bedrijfsmiddelen".



4.1b Financiële vaste activa

X € 1.000	2016	2015
Deelneming Euroborg Horeca B.V.	239	192
Lening Groepsmaatschappij (Euroborg Horeca B.V.)	800	900
<b>Totaal Financiële vaste activa</b>	<b>1.039</b>	<b>1.092</b>

X € 1.000	2016	2015
<b>Deelneming Euroborg Horeca B.V.</b>		
Stand per 1 januari	192	102
Resultaat deelneming	47	90
Stand per 31 december	239	192

X € 1.000	2016	2015
<b>Lening Groepsmaatschappij (Euroborg Horeca B.V.)</b>		
Stand per 1 januari	900	1.300
Naar kortlopende vorderingen	-100	-200
Aflossing conform aflossingsschema	0	-200
Stand per 31 december	800	900

Op 22 december 2005 is overeengekomen dat Martiniplaza B.V. aan Euroborg Horeca B.V. een geldlening ad € 2.500.000 verstrekt. Over het bedrag van de geldlening of het restant daarvan is Euroborg Horeca B.V. een rente verschuldigd gelijk aan het rentepercentage dat Martiniplaza B.V. over haar rekening-courantpositie aan haar bankier is verschuldigd, met een opslag van 0,1% vanwege administratiekosten. Jaarlijks wordt er € 100.000 afgelost. Voor de jaren 2012 t/m 2016 wordt er jaarlijks extra € 100.000 afgelost.

#### 4.2 Voorraden

X € 1.000	2016	2015
Grond- en hulpstoffen	46	61
Emballage	19	19
	<b>65</b>	<b>80</b>

#### 4.3 Vorderingen

X € 1.000	2016	2015
Handelsdebiteuren	648	678
Vorderingen Gemeente Groningen	13	11
Overige vorderingen	558	619
<b>Totaal Vorderingen</b>	<b>1.219</b>	<b>1.308</b>

##### Handelsdebiteuren

X € 1.000	2016	2015
Nominaal	685	715
Af: voorziening dubieuze debiteuren	37	37
	<b>648</b>	<b>678</b>

##### Vorderingen Gemeente Groningen

X € 1.000	2016	2015
Gemeente Groningen	<b>13</b>	<b>11</b>

<u>Overige vorderingen</u>		
X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Euroborg Horeca B.V.	145	282
Te vorderen omzetbelasting	225	194
Vooruitbetaalde bedragen	66	100
Overige	122	43
	<b>558</b>	<b>619</b>

#### 4.4 *Liquide middelen*

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kas	29	76
Banken	3.372	3.459
Betalingen onderweg	37	36
	<b>3.438</b>	<b>3.571</b>

#### 4.5 *Eigen vermogen*

##### Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de onderneming bedraagt vanaf 31 december 2003 EUR 6.000.000, verdeeld in 5.990 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen van elk EUR 1.000 nominaal. Het geplaatste aandelenkapitaal is groot EUR 1.800.000, bestaande uit 1.799 gewone aandelen en 1 prioriteitsaandeel van elk EUR 1.000 nominaal. Aan de prioriteitsaandelen zijn geen bijzondere rechten verbonden.

##### Overige reserves

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand per 1 januari	-1.893	-2.275
Uit resultaatbestemming	272	382
Stand per 31 december	-1.620	-1.893

#### 4.6 Voorzieningen

X € 1.000			2016	2015
	Looptijd 1 – 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Totaal
Reorganisatie	65	0	65	219

#### 4.7 Langlopende schulden

X € 1.000			2016	2015
	Looptijd 1 – 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Totaal
Gemeente Groningen 1 <sup>e</sup> lening	1.731	8.223	9.954	10.387
Gemeente Groningen 2 <sup>e</sup> lening	141	671	812	847
Gemeente Groningen 3 <sup>e</sup> lening	121	576	697	727
ADV-Sparen	257	118	375	357
	2.250	9.588	11.838	12.318

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De raad van de gemeente Groningen heeft op 27 mei 2015 besloten de bancaire rol van de gemeente Groningen voor MartiniPlaza gedurende tien jaren te continueren. Over een eventuele continuering van de bancaire rol voor MartiniPlaza na 2025 moet de raad opnieuw een besluit nemen.

Het rentepercentage van de lening betreffende de Gemeente Groningen wordt gefixeerd op het Rente Omslag Percentage (ROP) van de Gemeente Groningen. De rentepercentages voor de drie leningen zijn resp. 1,965%, 4,465% en 4,945%. De oorspronkelijke hoofdsommen zijn resp. € 16.446.564 (2002-2015)/ € 10.820.108 (per 24.08.2015), € 1.200.000 (2006) en € 1.000.000 (2007).



#### 4.8 Kortlopende schulden

##### Bankier

Bankier is Gemeente Groningen. De Raad van de Gemeente Groningen heeft op 27 mei 2015 besloten de bancaire rol van de Gemeente voor Martiniplaza B.V. gedurende tien jaar te continueren. In het jaar 2025 zal over een eventuele continuering van de bancaire rol opnieuw een besluit worden genomen.

##### Schuld aan Gemeente Groningen

X € 1.000	2016	2015
Crediteuren (OVES)	121	134
Vooruitontvangen MJOP	902	1.463
DIA te betalen rente langlopende leningen	107	111
DIA te betalen aflossing langlopende leningen	498	498
	<b>1.628</b>	<b>2.206</b>

##### Overige schulden

X € 1.000	2016	2015
Vakantiegeld & uren personeel	89	89
Te betalen loonheffing	39	37
Te betalen vennootschapsbelasting	58	0
Nog te betalen kaartverkoop	124	57
Vooruitontvangen Kaartverkoop	975	1.107
Te betalen pensioenen + sociale lasten	10	10
Munten horeca in omloop	80	57
Reorganisatie	181	48
Overige	269	449
	<b>1.825</b>	<b>1.854</b>

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

##### ***Niet in de balans opgenomen verplichtingen***

De huurovereenkomst betreffende de parkeergarage " Martini Parking" is aangegaan voor een periode van 13 jaar, ingaande op 1 april 2007 en eindigende op 20 juli 2020. De vaste huurprijs van het gehuurde bedraagt voor 2014 € 60.500 en wordt jaarlijks geïndexeerd. (2016 = 0,6 %; 2017 = 0,148%).

Leaseverplichtingen van twee bestelauto's. De looptijd van beide contracten is nog 8,5 maanden per 31 december 2014.

Looptijd < 1 jaar : € 8.075 ; Looptijd 1 < 5 jaar : € 0 ; Totaal € 8.075

## 5 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

### 5.1 Netto-omzet

De netto-omzet is in het verslagjaar met 0,30 % toegenomen.

X € 1.000	<u>Beurzen/Theaterproducties (Eigen Producties)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Theaterproducties		825	872
Beurzen/overige		11	47
Totaal		836	919

X € 1.000	<u>Horeca</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Theater/Concerten		539	469
Beurzen		146	212
Examens/Tentamens/Vergaderingen		41	48
Sporten		345	287
Feesten		405	405
Congressen		559	536
Totaal		2.035	1.957

X € 1.000	<u>Zaalhuur</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Theater/Concerten		138	98
Beurzen		333	298
Examens/Tentamens/Vergaderingen		221	231
Sporten		138	131
Overige		41	45
Congressen		301	300
Feesten		62	66
Permanente verhuur		118	122
Totaal		1.352	1.291

5.2 *Bijdrage Sportaccommodatie OCSW en Gemeentelijke Bijdrage*

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Bijdrage Sportaccommodatie OCSW	45	44
2. Gemeentelijke Bijdrage	1.861	1.846
	<u>1.906</u>	<u>1.890</u>

5.3 *Personeelskosten*

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><i>Personeelskosten Gemeente CAO</i></b>		
Lonen en salarissen	671	691
Pensioen en sociale lasten	158	181
	<u>829</u>	<u>872</u>
<b><i>Personeelskosten Stichting Martiniplaza Facilitair</i></b>		
Lonen en salarissen	624	805
Pensioen en sociale lasten	125	164
	<u>749</u>	<u>969</u>
<b><i>Totale kosten vast personeel</i></b>		
Lonen en salarissen	1.295	1.496
Pensioen en sociale lasten	283	345
	<u><b>1.578</b></u>	<u><b>1.841</b></u>
Los personeel	1.427	848
Overige personeelskosten	66	55
Doorbelasting personeel	-91	-89
	<u>1.402</u>	<u>814</u>
Totaal personeelskosten	<u><b>2.980</b></u>	<u><b>2.655</b></u>

De werknemers bij Martiniplaza B.V. (Gemeente CAO) nemen deel in de Stichting Pensioenfonds ABP. De werknemers bij Stichting Martiniplaza Facilitair nemen deel in het Pensioenfonds Horeca & Catering. Op grond van artikel BW2,383 lid 1 is de beloning bestuurders niet vermeld.

#### 5.4 Overige bedrijfskosten

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Huisvestingskosten	636	552
Kosten MJOP	890	2.071
Vrijval MJOP	-891	-2.071
Belastingen/Heffingen	276	269
Kantoorkosten	52	38
Accountants- & Advieskosten	146	60
Automatiseringskosten	90	101
Marketingkosten	150	110
Reorganisatiekosten	76	459
Algemene Bedrijfskosten	83	62
Beurzen/theaterproducties	188	231
Horeca	713	676
Horeca Euroborg	81	93
Werken voor derden	184	214
Huur Parkeergarage	167	84
	<b>2.842</b>	<b>2.949</b>



### 5.5 *Rentebaten*

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Rente lening Euroborg Horeca B.V.	28	52
2. Rente RC	4	5
	<hr/> 32	<hr/> 57

### 5.6 *Rentelasten*

X € 1.000	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Rente lening o/g	285	472
2. Rente RC	0	0
	<hr/> 285	<hr/> 472

### 5.7 *Resultaat deelnemingen*

Het boekjaar 2016 van Euroborg Horeca B.V. kent een positief resultaat van € 94.000, -. Martiniplaza B.V. participeert voor 50% in deze onderneming, waardoor een bedrag van € 47.000, - ten gunste is gebracht van het resultaat.

### 3.8 *Werknemers*

Aan het eind van 2016 waren er 24,6 FTE's werknemers in dienst (2015: 34,3 FTE's) Conform voorgaand jaar zijn geen werknemers werkzaam in het buitenland.

### 3.9 *Voorstel winstbestemming*

X € 1.000

Ten gunste van de overige reserves 

---

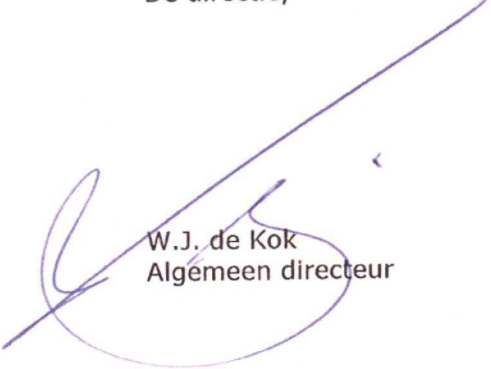
214

Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Groningen, d.d. 15 december 2017

De directie,

Commissaris,



W.J. de Kok  
Algemeen directeur



J.M. van Keulen

**Overige gegevens**

### **Statutaire regeling winstverdeling**

1. Een eventueel batig saldo volgens de winst- en verliesrekening staat ter beschikking van de algemene vergadering.
2. a) De vennootschap kan echter aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.  
b) Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.  
c) Op aandelen wordt geen winst ten behoeve van de vennootschap uitgekeerd.
3. De vennootschap mag interim dividend uitkeren. Zij dient daarbij lid 2 sub a van dit artikel in acht te nemen.



## **Controleverklaring**

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Martiniplaza B.V.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Martiniplaza B.V. te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Martiniplaza B.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Martiniplaza B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het directieverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening**

### *Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening*

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.



Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 15 december 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. R.T.H. Wortelboer RA