

Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.v. Jaarverslag 2016





Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V.

Jaarverslag 2016

Verslag over het tweeëndertigste boekjaar van de vennootschap

Utrecht, maart 2017



Inhoud

Bericht van de Raad van Commissarissen	5
Verslag van de directie	6
Resultaat	7
Huurbeleid	7
Onderhoud	8
Verwervingen en verkoop	8
Nationale Monumentenorganisatie	9
Beheer in opdracht van derden	9
Kantoor/organisatie	10
Aandelenoverdracht	10
Paushuize	11
Vooruitblik 2017	12
Jaarrekening 2016	13
Balans per 31 december 2016 na winstbestemming	14
Winst- en verliesrekening over 2016	15
Kasstroomoverzicht over 2016	16
Algemene grondslagen voor de jaarrekening	17
Toelichting op de balans	20
Toelichting op de winst- en verliesrekening	25
Toelichting op de fiscale positie	27
Overige gegevens	28
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29
Bijlagen	31
Lijst van aandeelhouders	33
Lijst van locaties	35

Raad van Commissarissen

de heer mr. J.M. van Noort, voorzitter
de heer mr. F.A. de Gelder
de heer drs. A.F.R. Jochems
de heer dr. J.J. Bos

Directie

de heer drs. J.A. Blom

Financiële administratie

mevrouw Th.M. Willard

Bouwkundige zaken

mevrouw ir. J. Hofstede
de heer ir. T. Louisse
de heer J.A.M. van Rijn
mevrouw M.L.A. Veringa

Verhuur

de heer J.A. Blom

Adres

Doelenstraat 40 3512 XJ Utrecht
030 231 2692

ums@stadsherstel-utrecht.nl

www.stadsherstel-utrecht.nl

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30074779

Accountants

Baker Tilly Berk NV te Utrecht

Bankiers

Rabobank Utrecht en omstreken UA – rekeningnummer NL83 RABO 0360214657

ING bank NV te Utrecht – rekening nummer NL42 INGB 0666577056

Triodos Bank NV te Zeist – rekeningnummer NL25 TRIO 0198507178

Legaten en schenkingen

Indien u onze zorg voor het Utrechtse erfgoed zou willen ondersteunen door middel van een legaat of schenking, dan verzoeken wij u dit te doen ten name van de *Stichting Stadsherstel Droste Fonds*. Langs die weg zal over een legaat of schenking geen schenkings- of successierecht worden geheven en kan een schenking aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting.

Het rekeningnummer van de Stichting Stadsherstel Droste Fonds te Utrecht is

NL90 ABNA 0833673297. Voor meer informatie kunt u opnemen met Johan Blom, 030 231 2692.

Aan de aandeelhouders van de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel n.v.

In het verslagjaar 2016 heeft Stadsherstel Utrecht een aanvang mogen maken met een mooie en ambitieuze restauratie van twee woningen, gelegen bij Paushuize. Het is fijn dat wij weer een project aan onze portefeuille hebben kunnen toevoegen waarbij ieders expertise binnen Stadsherstel Utrecht kon en moest worden aangesproken. Het project zal in het verslagjaar 2017 zijn beslag krijgen. Het resultaat is er al.

Het economische herstel dat in 2016 doorzette, heeft ook een bevredigende exploitatie bevorderd. Relevante leegstand hebben wij in 2016 eigenlijk niet meer gehad. De verhuurdersheffing is voor 2016 weer hoger dan over het verslagjaar 2015.

Op de agenda staat de benoeming van mevrouw drs M. (Mirjam) Blott, ter versterking van de Raad van Commissarissen. Mevrouw Blott heeft ruime ervaring als zelfstandig opdrachtnemer voor zowel culturele (erfgoed)instellingen als voor overheden, waarbij zij – naast andere noodzakelijke aspecten – ook het vastgoed inpast in haalbare ondernemingsconcepten, strategieën en beleidsplannen. Vanuit die ervaring en vanwege het feit dat zij een zeer uitgebreid, relevant netwerk heeft, vormt mevrouw Blott een zeer welkome en goede aanvulling op de diverse expertises die nu binnen de Raad van Commissarissen zijn vertegenwoordigd. De Raad van Commissarissen draagt haar dan ook met veel genoegen ter benoeming voor.

Het solide financiële resultaat over 2016 biedt opnieuw voldoende ruimte om het voorstel te doen het dividend vast te stellen op 5%.

Namens de Raad van Commissarissen wil ik op deze plaats de directie en de medewerkers van harte complimenteren en danken voor de inzet in het afgelopen verslagjaar.

Utrecht, 29 maart 2017
mr. J.M. van Noort, voorzitter

Verslag van de directie 2016



Resultaat

In de loop van 2016 hebben we de leegstand in bedrijfsruimten, die ook in 2015 al ver onder het landelijk gemiddelde lag, volledig kunnen terugdringen door verhuur van Minrebroederstraat 5 aan Dim Sum, een bureau dat reizen naar Azië organiseert, en Trendsactive, een communicatieadviesbureau.

In lijn met de eerder benoemde landelijke trend konden beide verhuringen slechts plaatsvinden tegen huurprijzen die lager zijn dan de oorspronkelijke huurprijs, in dit geval uit 2005. Dankzij de nu volledige bezetting van de portefeuille en de geleidelijke stijging van de huuropbrengsten van de woningen is de totale huuropbrengst in 2016 3% hoger dan in 2015. Vanwege hogere adviesopbrengsten steeg de totale omzet met circa 3,5%.

De bedrijfskosten zijn in 2016 grofweg gelijk gebleven; die stabiliteit van de afgelopen jaren hebben we in 2016 kunnen doorzetten. Onze uitgaven aan planmatig onderhoud waren zoals verwacht duidelijk hoger dan in 2014 en 2015, vanwege toen uitgestelde werkzaamheden. Dit heeft geen invloed op het winstcijfer omdat deze extra uitgaven plaatsvonden ten laste van een eerder gevormde voorziening.

De rentelasten waren ca. 7% lager dan in 2015 vanwege de aflossing eind 2015 van de lening bij het Oranjefonds en de verkoop in augustus 2016 van Domplein 24. Deze verkoop leverde een boekwinst op van € 190.000,-.

Samengevat: een stijging van de omzet, gelijkblijvende bedrijfskosten, dalende rentelasten en een éénmalige boekwinst leverde ten opzichte van 2015 een winststijging op van afgerond driehonderddertigduizend euro, voor belasting.

Huurbeleid

In onze woningportefeuille hebben zich in 2016 geen bijzondere ontwikkelingen voorgedaan. Zes sociale huurwoningen zijn na leegkomen verplaatst naar de vrije sector, die nu 77 woningen (35 %) betreft. Leegstand van woningen beperkte zich tot enkele maanden als gevolg van mutatiewerkzaamheden.

De verhuurdersheffing (een belasting op sociale huurwoningen, afgeleid van de WOZ-waarde) werd verhoogd van € 119.923,- in 2015 naar € 123.784,- in 2016. In 2017 verwachten we een verdere stijging van deze belasting. De aangekondigde verlichting van deze belastingheffing, namelijk door deze slechts toe te passen op portefeuilles vanaf 51 sociale huurwoningen, zal ons geen voordeel bieden. Integendeel, deze verlichting zal waarschijnlijk gecompenseerd moeten worden door een verhoging van het tarief bij de anderen.

De vraag naar de woningen van de vennootschap blijft ruim voldoende om een volledige bezetting mogelijk te maken. In 2015 is, vanwege de lage inflatie, een huurverhoging toegepast van slechts 1% voor de sociale huurwoningen en 0,6% voor de vrije sector-woningen en de bedrijfsruimten.

De verhuur van bedrijfsruimten omvatte eind 2016 bij een volledige bezetting 35% van de totale omzet.



Onderhoud

In 2016 hebben we naast Paushuize geen overige ingrijpende restauraties uitgevoerd. We hebben afgerond € 609.000,- (inclusief btw) uitgegeven aan planmatig en klachtenonderhoud. Dit is meer dan in 2015 aangezien in 2014 en 2015 geplande werkzaamheden konden worden uitgesteld tot 2016.



Herstel van de gestucte voorgevel van Plompstorengracht 24 leidde tot aanzienlijk meerwerk. Evenals bij Oudegracht 187 in 2015 bleek ook nu vanaf de geplaatste steigers aanzienlijk meer dan verwacht houtrot zichtbaar te worden aan goten, dakkapellen, ramen en kozijnen. Ook in 2016 is er echter geen aanleiding geweest onze meerjarenplanning ingrijpend te herzien. Het geplande onderhoud in de komende tien jaar past binnen de exploitatie, zoals deze de afgelopen jaren is gevoerd.

Onze methodiek van planning en onderhoud is zodanig dat geen eenmalige grote restauraties worden voorzien, anders dan als gevolg van eventuele herbestemmingen. De toestand van de portefeuille is zodanig dat, ook gezien de huidige bezettingsgraad, voorlopig geen enkele herbestemming nodig is.

Voor het planmatig onderhoud werd in 2016 € 78.082,- subsidie ontvangen.

Verwervingen en verkoop

Begin 2016 werd de vennootschap voor een periode van dertig jaar erfpachter van de poort- en dienstwoning van Paushuize, Kromme Nieuwegracht 49A en 49B.

In het voorjaar werden wij uitgenodigd voor een gesprek met de directie van Stadsherstel Midden Nederland, eigendom van twee woningbouwcorporaties, Mitros en De Alliantie. Stadsherstel Utrecht is één van de kandidaten die in aanmerking zouden kunnen komen voor overname van hun portefeuille monumenten in Utrecht en Amersfoort. Bij het ter perse gaan van dit jaarverslag is nog geen resultaat bekend van een onderzoek naar de haalbaarheid van deze overname.

Verder is Stadsherstel, tezamen met de woningbouwcorporaties, door de Gemeente Utrecht benaderd mee te denken over de mogelijke realisatie van sociale huurwoningen. Door onder andere de instroom van asielzoekers is de acute noodzaak ontstaan in Utrecht honderden extra sociale huurwoningen te realiseren. Wij denken hierover mee. Toevallig

bodde de gemeente op dat moment Maliesingel 75/76 te koop aan. Ons voorstel hier acht sociale huurwoningen te realiseren tegen een op die bestemming afgestemde koopprijs werd evenwel afgewezen.

Eind 2016 hebben wij de gesprekken met het Bartholomeus Gasthuis over het voormalige Tivoli aan de Oudegracht hervat. Wij zijn onverminderd gemotiveerd een gezamenlijk plan voor dit complex te ontwikkelen. Dit onderwerp staat sinds vier jaar op onze agenda. De Gemeente Utrecht voorziet in 2017 tot verkoop over te gaan.

Tenslotte hebben wij eind 2016 geboden op een pastorie aan het Prins Bernhardplein, waar wij zes kleine sociale huurwoningen zouden willen realiseren. De parochie heeft echter voor een koper gekozen, die de kerkelijke functie kan behouden.

Onze vennootschap is opgericht om Utrechtse monumenten een goede toekomst te bieden.

Daarnaast is in het verleden enkele malen een beroep op ons gedaan huisvesting te bieden aan instellingen waaraan de stad een waarde toekent. Zo waren wij blij het Nederlands Kamerkoor en Holland Baroque te kunnen verleiden naar Utrecht te verhuizen door hen kantoorruimte in het Doelenhuis aan te bieden. In 2006 werd ons gevraagd of wij Domplein 24 zouden kunnen verwerven ten behoeve van de Stichting Domplein 2013, die de realisatie van het ondergronds museum *Domunder* op zich nam. Deze stichting nam de begane grond in gebruik; de overige verdiepingen zijn in de afgelopen tien jaar verhuurd aan allerlei bedrijven en instellingen. Het pand is een gemeentelijk monument maar vertegenwoordigt als gebouw niet een buitengewoon hoge erfgoedwaarde. In de zomer van 2016 heeft de Stichting Domplein 2013 de huur opgezegd. In dit oorspronkelijke woonhuis zijn de begane grond en de zolder niet buitengewoon geschikt om als kantoorruimte te gebruiken. Dat geldt wel voor de eerste en tweede verdieping. Inmiddels is de huurmarkt sterk verbeterd, maar in de afgelopen jaren heeft het pand regelmatig leegstand gekend. Deze zomer, tegelijk met het vertrek van Stichting Domplein 2013, ontvingen wij een aantrekkelijke koopaanbieding van de Juridische Studenten Vereniging Utrecht. In de afweging van dit bod ten opzichte van de erfgoedwaarde en de bruikbaarheid op de lange termijn hebben wij besloten hierop in te gaan. De hierbij in augustus 2016 gerealiseerde boekwinst is onbelast vanwege de nog lopende verliescompensatie.

Nationale Monumentenorganisatie

De NMO heeft in 2016 twee nieuwe leden verwelkomd: Staatsbosbeheer en Landschappen NL (de koepelorganisatie van de twaalf provinciale landschappen). Hiermee wordt onze ambitie versterkt om te komen tot een sterke landelijke organisatie van kennisontwikkeling, kennisdeling, opvang van monumenten met een moeizame exploitatie, fondsenwerving, publieksbinding en uitwisseling van vraag en aanbod.

Beheer in opdracht van derden

Ook in 2016 hebben wij in opdracht van vijf stichtingen (Fundatie De Eleëmosynae van Oud-Munster, Fundatie Sint Margaretenhof, Fundatie Kamer van het voormalig Gerecht van Hoogelanden, Fundatie Tullingh's Stichting en KF Hein Stichting) het beheer gevoerd over 37 verhuureenheden in Utrechtse monumenten. Daarnaast hebben wij een verbouwing begeleid van de tweede verdieping van Maliesingel 28, onderdeel van de portefeuille van KF Hein Stichting.





Kantoor/ organisatie

Begin 2016 verkoos Jan Geert ten Hove zijn carrière voort te zetten als onroerendgoedbeheerder bij Connexxion. Als vervanger hebben wij Marloes Veringa verwelkomd. Het zwangerschapsverlof van Jenny Hofstede kon worden opgevangen met de inzet van Tim Louisse. Het ziekteverzuim was in 2016 wederom te verwaarlozen.

Aandelenoverdracht

In december 2016 heeft de vennootschap tegen de nominale waarde van € 460,- 102 aandelen ingenomen van drie aandeelhouders, die om uiteenlopende redenen wilden verkopen. Wij hebben nog geen besluit genomen omtrent een voorstel tot heruitgifte van deze aandelen.



Paushuize

Zoals vorig jaar aangekondigd zijn wij in 2016 begonnen met de restauratie van de poortwoning en de dienstwoning van Paushuize, Kromme Nieuwegracht 49 in Utrecht. Begin 2016 zijn wij voor een periode van dertig jaar erfpachter geworden van beide woningen. De Provincie Utrecht blijft 'bloot eigenaar'. Onze vennootschap financiert de restauratie en geniet gedurende de erfpachtsperiode het rendement over deze investering. Wij vinden het een eer dit deel van het complex op deze bijzondere plek te restaureren.

Wij hebben in mei 2017 voor een onderhandse aanbesteding drie aannemers uitgenodigd: Koninklijke Woudenberg (Ameide), Pos & Zanoli (Utrecht) en De Heeren Bouwmeesters (Woerden). De laatste, een erkend restauratiebedrijf, deed de beste aanbieding. DHB leverde haar werk in februari 2017 op, waarna wij de keukens, de parketvloeren en de wandbespanningen konden aanbrengen. Half april 2017 zullen beide woningen gereed zijn voor verhuur.



De bouwhistorie van dit complex strekt zich uit van de zestiende tot de twintigste eeuw. *De poortwoning*, gerestaureerd tot een woonhuis met vijf kamers op 135 m², dateert uit 1633 en is vervolgens in 1830 ingrijpend gerestaureerd naar een ontwerp van Christiaan Kramm, onder andere door een bouwlaag toe te voegen. Provinciale Staten nam dit gebouw in gebruik als kantoor van de griffie. Wat wij nu de poortwoning noemen, was toen slechts circa één/zesde deel van het griffiekantoor. Reeds 85 jaar later werd circa vijf/zesde deel gesloopt. Wij hebben nog geen onderzoek gedaan naar de motivatie voor deze, zeker in die tijd, buitengewoon korte periode tussen bouw en sloop. Na de sloop werd een beduidend lagere bebouwing teruggeplaatst. Die bebouwing uit 1915 bestaat uit de tweede woning die wij restaureren (genaamd *De dienstwoning*) en een gebouw in dezelfde stijl, dat nu in eigendom en gebruik is bij de Rijksuniversiteit Utrecht. De dienstwoning bestaat slechts uit twee kamers op 85 m² vloeroppervlakte, maar beschikt ook

over een ommuurde tuin met een stalen monumentale overkapping, die in de zomer als extra verblijfsruimte zal kunnen dienen.

Het bouwhistorisch onderzoek door Hylkema Consultants uit 2015 kon in 2016 worden aangevuld, doordat na de sloop van oude niet monumentale plafonds balkenstructuren zichtbaar werden. Hieruit kwamen nieuwe gegevens naar voren omtrent de datering van onderdelen en de op enig moment uitgevoerde verplaatsing van deuren en wanden. Deze gegevens hielpen vervolgens bij het kleurhistorisch onderzoek dat in 2016 door het bureau History by Design van Rosan Scheres werd uitgevoerd als vervolg op de kleurhistorische verkenning van Stichting Restauratie Atelier Limburg uit 2014. In dit onderzoek werden aangetroffen verlagen geanalyseerd, soms wel vijftien op één plaats, door deze te dateren in de bouwhistorie en ook door laboratoriumonderzoek. In de afgelopen bijna twee eeuwen hebben vele wijzigingen en verbouwingen plaatsgevonden, die voor een grote variatie aan kleurstellingen zorgden. De paneeldeuren en geornamenteerde kozijnen in beide woningen dateren van de grote verbouwing uit 1830. Het kleurhistorisch onderzoek diende enerzijds om de bouwhistorie verder te detailleren, anderzijds ook om een verdedigbare keuze te ontwikkelen voor de bij de huidige restauratie te kiezen kleuren. In de woningen zijn sporen gevonden van zowel negentiende-eeuws papierbehang als achttiende-eeuws stoffen behang.

Tijdens de grote verbouwing in 1830 zijn de meeste sporen uit de zeventiende en achttiende eeuw verloren gegaan. Wij hebben geprobeerd in de nieuwe kleurstelling en afwerking zowel aan te sluiten op de aanwezige kleursporen uit de negentiende eeuw als ook op wat wij weten omtrent kleuren en patronen uit de zeventiende en achttiende eeuw. In maart 2017 brengen we wandbespanningen aan die in onze tijd zijn ontworpen en gefabriceerd, maar tegelijkertijd aansluiten op de gekozen historische kleurstelling en verwijzingen bevatten naar vorige eeuwen. Hiermee kijken we eeuwen terug, met onze blik. Dit was mogelijk omdat de expliciete bouwsporen wel herkenbaar maar ook grotendeels verdwenen waren. We waren gedwongen een nieuwe samenhang te creëren en hebben daarbij de bouwhistorie door het nieuwe beeld laten schemeren.

Tijdens dit proces hebben wij opnieuw gemerkt dat zowel de kennis als het ambacht op dit restauratieonderdeel niet meer voor het grijpen liggen. Dankzij een laatste uitkering uit een inmiddels afgeschafte subsidieregeling van het Rijk was het mogelijk een hoog afwerkingsniveau na te streven. Hierdoor sluiten wij aan bij het afwerkingsniveau van het hoofdgebouw van Paushuize dat in 2010 en 2011 door de Provincie Utrecht werd gerestaureerd.





Vooruitblik 2017

In 2017 verwachten wij de haalbaarheid van de bovengenoemde projecten Tivoli en Stadsherstel Midden Nederland te onderzoeken. Wij verwachten in het komende jaar geen bijzonderheden met betrekking tot de exploitatie van de portefeuille en verwachten geen grote investeringen te moeten doen, anders dan volgens de meerjarenonderhoudsplaning. Gezien het huidige economische klimaat verwachten wij geen aanmerkelijke leegstand.

Johan Blom, *directeur*
29 maart 2017

Jaarrekening 2016

Balans per 31 december 2016 na winstbestemming (in euro's)

		31-12-2016	31-12-2015
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Materiële vaste activa	1	21.699.986	22.294.485
Financiële vaste activa	2	<u>34.174</u>	<u>45.006</u>
		21.734.160	22.339.491
<i>Vlottende activa</i>			
Vorderingen en overlopende activa	3	244.063	447.790
Liquide middelen	4	<u>1.752.377</u>	<u>1.190.326</u>
		1.996.440	1.638.116
Totaal activa		<u>23.730.600</u>	<u>23.977.607</u>
Passiva			
<i>Eigen vermogen</i>			
Geplaatst kapitaal	5	9.022.900	9.022.900
Overige reserves	6	<u>4.623.141</u>	<u>4.030.595</u>
		13.646.041	13.053.495
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening groot onderhoud	7	1.282.429	1.365.221
Langlopende schulden	8	7.750.869	8.524.632
<i>Kortlopende schulden en overlopende passiva</i>			
Overige schulden en overlopende passiva	9	<u>1.051.261</u>	<u>1.034.259</u>
Totaal passiva		<u>23.730.600</u>	<u>23.977.607</u>

Winst- en verliesrekening over 2016 (in euro's)

		2016	2015
Huuropbrengsten		2.514.577	2.441.699
Overige bedrijfsopbrengsten	10	47.203	31.691
		<u>2.561.780</u>	<u>2.473.390</u>
Personeelslasten	11	305.683	304.010
Afschrijvingen	12	5.066	5.066
Boekwinst verkoop pand	13	190.000-	-
Overige bedrijfskosten	14	879.925	909.196
Som der bedrijfslasten		<u>1.000.674</u>	<u>1.218.272</u>
Bedrijfsresultaat		1.561.106	1.255.118
Rentebaten	15	5.625	8.496
Rentelasten	16	337.887-	364.648-
		<u>332.262-</u>	<u>356.152-</u>
Resultaat voor belastingen		1.228.844	898.966
Belastingen	17	140.579-	177.337-
Resultaat na belastingen		<u>1.088.265</u>	<u>721.629</u>

Kasstroomoverzicht over 2016 (in euro's)

	2016	2015
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	1.561.106	1.255.118
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	5.066	6.148
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-	20.000-
Mutatie voorziening groot onderhoud	<u>82.792-</u>	<u>134.910</u>
	1.483.380	1.376.176
<i>Aanpassingen werkkapitaal:</i>		
Mutatie vorderingen	58.142	75.775
Mutatie kortlopende schulden (exclusief aflossingsverplichting leningen en bankier)	<u>44.996</u>	<u>23.213</u>
	103.138	98.988
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.586.518	1.475.164
Betaalde interest	<u>327.256-</u>	<u>356.393 -</u>
	327.256-	356.393
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.259.262	1.118.771-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	170.567	3.241 -
Desinvestering materiële vaste activa	760.000-	3.420
Mutaties financiële vaste activa	<u>10.832</u>	<u>30.512</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	600.265	30.691
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop van eigen aandelen	46.920-	-
Aflossing lang vreemd vermogen	801.757-	526.568 -
Voorgesteld dividend	<u>448.799-</u>	<u>451.145 -</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>1.297.476-</u>	<u>977.713</u>
Mutatie liquide middelen	<u>562.051</u>	<u>171.749-</u>
Liquide middelen per 1 januari	1.190.326	1.018.577
Mutatie	<u>562.051</u>	<u>171.749</u>
Liquide middelen per 31 december	1.752.377	1.190.326
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
	<u>1.752.377</u>	<u>1.190.326</u>

Algemene grondslagen voor de jaarrekening

Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V. is feitelijk gevestigd op Doelenstraat 40, 3512XJ te Utrecht, is statutair gevestigd in Utrecht en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 30074779.

Belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

De activiteiten van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V. betreffen zowel verhuur van monumentale panden als het restaureren van de panden.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel 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 362 lid 1, Boek 2 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de schattingswijzigingen in de algemene toelichting of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Algemene grondslagen voor de verslaggeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen historische kosten, tenzij in de onderstaande toelichting anders is vermeld. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. De presentatie in de vergelijkende cijfers is aangepast voor zover dit leidt tot een verbetering van het inzicht.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Onder materiële vaste activa worden panden en inventaris verantwoord. Waardering van de panden vindt plaats tegen stichtingskosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De stichtingskosten bestaan uit de som van de aankoopprijs, de restauratiekosten en de geactiveerde rente tijdens de restauratie verminderd met subsidies. Afschrijvingen tot en met 1990 zijn in mindering gebracht. Op de panden wordt sinds 1991 niet afgeschreven omdat de gebruiksduur van de panden niet vermindert doordat het monumentale panden betreft die in goede staat worden gehouden. UMS kiest er voor de panden volgens historische kostprijs te waarderen, waarbij de restwaarde boven de boekwaarde uitstijgt en de afschrijvingen nihil zijn. Op de panden worden bijzondere waardeverminderingen toegepast als de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde.

Waardering van inventaris geschiedt tegen aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen berekend op basis van de verwachte levensduur.

Financiële vaste activa

De vorderingen en leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten. Nog te ontvangen huren worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Onder de vorderingen is een actieve belastinglatentie opgenomen tegen 20%. De latentie is ontstaan doordat bij de fiscale openingsbalans de leningen fiscaal gewaardeerd zijn tegen marktwaarde en commercieel tegen nominale waarde. Tevens is een latentie tegen 20% opgenomen voor de voorwaartse verliesverrekening.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Voorzieningen

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Aan de voorziening voor groot onderhoud wordt ter egalisatie van kosten jaarlijks een vast bedrag op basis van een onderhoudsplan toegevoegd. Werkelijke onderhoudskosten worden aan de voorziening onttrokken.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten betreffen aan derden in rekening gebrachte managementfee's, beheervergoedingen en wachtlijstopbrengsten.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winst-

berekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Algemene grondslagen voor 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, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2016 (in euro's)

	31-12-2016	31-12-2015
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa		
Panden	21.695.922	22.285.355
Inventaris	4.064	9.130
	<u>21.699.986</u>	<u>22.294.485</u>
Panden		
Stand per 1 januari	22.285.355	22.313.524
Investerings Kromme Nieuwegracht 49a en 49b	449.767	-
Ontvangen subsidies (Rijksdienst Cultureel Erfgoed)	279.200 -	-
Boekwaarde verkochte activa	760.000 -	28.169 -
Stand per 31 december	<u>21.695.922</u>	<u>22.285.355</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	22.507.887	23.097.320
Afwaardering Oudkerkhof 7 (boekjaar 2014)	97.275 -	97.275 -
Afwaardering Domplein 24 (boekjaar 2014)	509.739 -	509.739 -
Cumulatieve afschrijvingen	204.951 -	204.951 -
Boekwaarde per 31 december	<u>21.695.922</u>	<u>22.285.355</u>
Inventaris		
Stand per 1 januari	9.130	15.457
Investerings	-	3.241
Desinvesteringen	-	4.863 -
Afschrijvingen verslagjaar	5.066 -	6.148 -
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-	1.443
Stand per 31 december	<u>4.064</u>	<u>9.130</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	75.940	75.940
Cumulatieve afschrijvingen	71.876 -	66.810 -
Boekwaarde per 31 december	<u>4.064</u>	<u>9.130</u>

	31-12-2016	31-12-2015
2 Financiële vaste activa		
Leningen huurders De Balijs	6.365	13.380
Lening Molenerf De Ster	27.809	31.626
Boekwaarde per 31 december	<u>34.174</u>	<u>45.006</u>
Lening Huurders De Balijs		
Boekwaarde per 1 januari	13.380	20.384
Aflossingen gedurende boekjaar	7.015 –	7.004 –
Boekwaarde per 31 december	<u>6.365</u>	<u>13.380</u>
<p>Betreft verstrekte leningen aan de huurders van de Balijs voor de aankoop van de keuken. Betreft een annuïteitenlening, waarbij aflossingen en rente zijn overeengekomen in de huurovereenkomst. Aflossingen geschieden in 60 tot 96 maanden. De rente bedraagt 5,5% per jaar.</p>		
Lening Molenerf De Ster		
Boekwaarde per 1 januari	31.626	-
Correctie lening Molenerf De Ster	-	35.257
Aflossingen gedurende boekjaar	3.817 –	3.631 –
Boekwaarde per 31 december	<u>27.809</u>	<u>31.626</u>
<p>Betreft verstrekte lening in 2007 aan de huurder van het kinderdagverblijf aan het Molenerf de Ster ten behoeve van de installaties. Betreft een annuïteitenlening, waarbij aflossingen en rente zijn overeengekomen in de huurovereenkomst. Aflossingen geschieden in 15 jaar. De rente bedraagt 5 % per jaar.</p>		
3 Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa		
Actieve latente vennootschapsbelasting voorwaartse verliesverrekening	200.000	340.000
Actieve latente vennootschapsbelasting waardering leningen	13.276	13.855
Nog te ontvangen Subsidie Oudegracht 187	-	8.886
Nog te ontvangen huren, omzetbelasting op huren en doorberekende kosten	49.199	95.676
Voorziening wegens oninbaarheid huren	20.000 –	20.000 –
Vooruitbetaalde kosten	527	3.031
Rente	836	5.842
Overige vorderingen	225	500
	<u>244.063</u>	<u>447.790</u>
<p>Per 1 januari 2008 is de vennootschap belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting geworden. Hiertoe is een fiscale</p>		

openingsbalans opgesteld. Hierdoor is een actieve latentie vennootschapsbelasting ontstaan vanwege het feit dat bij de fiscale openingsbalans de leningen o/g fiscaal gewaardeerd zijn tegen marktwaarde en commercieel tegen nominale waarde.

Door de fiscale afwaardering van de panden ultimo 2011 is een verliesverrekening ontstaan voor drie jaren terug (carry back) en zes jaren vooruit (carry forward). Voor deze voorwaarts te verrekenen verliezen is een actieve latentie vennootschapsbelasting ontstaan. Deze actieve latentie is herrekend op grond van de gewijzigde resultaatverwachting tot en met 2017.

	31-12-2016	31-12-2015
4 Liquide middelen		
ING bank, MKB Extra rekening	107.222	39.776
Rabobank, spaarrekening	1.578.512	1.085.008
Bankiers in rekening-courant	66.641	65.055
Kas	2	487
	<u>1.752.377</u>	<u>1.190.326</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Eigen vermogen

5 Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 27.600.000, verdeeld in 60.000 aandelen van € 460 nominaal. Hiervan zijn 19.615 aandelen geplaatst en volgestort (2015: 19.615). Er zijn geen aandelen met bijzondere rechten.

Stand per 1 januari	9.022.900	9.022.900
Stand per 31 december	<u>9.022.900</u>	<u>9.022.900</u>

In het boekjaar zijn geen aandelen geplaatst of volgestort (2015: 0) Er zijn in het boekjaar 102 aandelen door de vennootschap ingekocht, deze aandelen hebben geen stemrecht en geen recht op dividend.

6 Overige reserves

Stand per 1 januari	4.030.595	3.760.111
Uit (voorstel) winstbestemming	639.466	270.484
Inkoop eigen aandelen	46.920-	-
Stand per 31 december	<u>4.623.141</u>	<u>4.030.595</u>

	31-12-2016	31-12-2015
7 Voorzieningen		
Voorziening groot onderhoud		
Stand per 1 januari	1.365.221	1.203.346
Dotatie verslagperiode	420.000	420.000
Vrijval verkoop Domplein	27.500-	-
	<u>1.757.721</u>	<u>1.623.346</u>
Correctie lening Molenerf de Ster	-	26.965
Ontvangen subsidies	78.082	103.695
Uitgevoerd onderhoud	553.374-	388.785-
Stand per 31 december	<u>1.282.429</u>	<u>1.365.221</u>

8 Langlopende schulden

Leningen

Hypothecaire lening Triodos Bank 'De Zeven Steegjes'	4.000.000	4.000.000
Hypothecaire lening Rabobank Doelenstraat	1.000.000	1.000.000
Hypothecaire lening Rabobank Domplein 24	-	703.267
Annuïteitenlening NRF 'Brandweerpanden'	2.284.435	2.380.529
Lening Fundatie Eleëmosynae van Oud-Munster	526.000	526.000
Annuïteitenlening NRF Oudegracht 307	41.729	44.125
	<u>7.852.164</u>	<u>8.653.921</u>
Aflossingen komend boekjaar	101.295-	129.289-
	<u>7.750.869</u>	<u>8.524.632</u>

De hypothecaire lening Triodos Bank ad € 4.000.000 heeft een looptijd tot 1 april 2021. Het rentepercentage bedraagt 4,9% en staat vast tot 1 april 2021. Als zekerheid op de hypothecaire lening Triodos Bank is het recht van eerste hypotheek verstrekt op de panden van 'De Zeven Steegjes' en zijn de huurpenningen met betrekking tot deze woningen verpand.

De hypothecaire lening Rabobank Doelenstraat ad € 1.000.000 heeft een looptijd tot januari 2029. Het rentepercentage bedraagt 3,55% en staat vast tot 31 januari 2017. Als zekerheid is het recht van eerste hypotheek verstrekt op de appartementen en kantoren aan de Doelenstraat en zijn de huurpenningen terzake verpand.

De hypothecaire lening Rabobank Domplein 24 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 770.000 is afgelost bij de verkoop van dit onderpand op 10 augustus 2016.

De annuïteitenlening NRF Brandweerpanden bestaat uit drie delen. De leningen hebben dezelfde looptijd en eindigen per januari 2034. In 2014 zijn de rentepercentages herzien.

De eerste annuïteitenlening heeft een oorspronkelijke hoofdsom van € 2.490.132 en vanaf januari 2014 bedragen de maandelijkse annuïteiten € 11.600. Het rentepercentage bedraagt 3,3% (voorheen: 5,2%) en is geldig tot 1 februari 2019.

De tweede annuïteitenlening heeft een oorspronkelijke

hoofdsom van € 171.517, de maandelijkse annuïteit bedraagt € 833 en het rentepercentage bedraagt 1,5%. Het rentepercentage is geldig tot 1 februari 2024.

De derde annuïteitenlening heeft een oorspronkelijke hoofdsom van € 300.000, de maandelijkse annuïteit bedraagt € 1.456 en het rentepercentage bedraagt 1,5%. Het rentepercentage is geldig tot 1 februari 2024.

Als zekerheid op de de annuïteitenleningen geldt het recht van eerste hypotheek op de brandweerpanden alsmede een garantie van de gemeente Utrecht ad € 3.160.000.

Over de lening Fundatie Eleëmosynae van Oud-Munster wordt 3% rente berekend. Er is geen aflossingsschema opgesteld. Bij niet-nakoming van de in de overeenkomst opgenomen voorwaarden, kunnen nadere zekerheden worden gesteld.

De annuïteitenlening NRF Oudegracht 307 heeft een looptijd van 30 jaar tot augustus 2033 en een rentepercentage van 0,5%. Als zekerheid geldt het recht van eerste hypotheek op het voortdurend recht van erfpacht van de grond van het pand Oudegracht 307.

Van de langlopende leningen heeft € 3.316.000 (2015: € 7.979.000) een looptijd langer dan vijf jaar.

	31-12-2016	31-12-2015
9 Overige schulden en overlopende passiva		
Dividend en aandeelhouders nog te storten	465.104	463.829
Aflossingen leningen	101.295	129.289
Borg huurders	202.574	176.159
Crediteuren	56.500	49.798
Vooruitontvangen huren en servicekosten	68.660	78.313
Rente	49.000	49.000
Omzetbelasting	30.719	26.281
Loonheffingen en premies	15.408	24.872
Accountant en administratie	13.500	13.500
Reservering vakantiegeld en 13 ^e maand	22.647	22.121
Nog te besteden gelden Molenerf de Ster	24.484	-
Overige schulden	1.370	1.097
	<u>1.051.261</u>	<u>1.034.259</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa

Ten gunste van de verkoper van de panden Domplein 13 tot en met 15 is een voorkeursrecht tot koop afgegeven indien de vennootschap zou willen overgaan tot vervreemding van genoemde panden.

Bij het verkrijgen van de erfpacht inzake Paushuize (Provincie Utrecht) op 22 februari 2016 is de vennootschap de verplichting aangegaan om de komende dertig jaar Kromme Nieuwegracht 49 A en B te restaureren, te onderhouden en te verhuren.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2016 (in euro's)

	2016	2015
10 Overige bedrijfsopbrengsten		
Managementfee derden	24.298	11.257
Beheervergoedingen	16.604	16.049
Overige	6.301	4.385
	<u>47.203</u>	<u>31.691</u>
11 Personeelslasten		
Salarissen	247.132	245.482
Sociale lasten	42.535	41.420
Pensioenlasten	11.631	12.011
Overige personeelskosten	4.385	5.097
	<u>305.683</u>	<u>304.010</u>
<p>In de verslagperiode bedroeg het gemiddeld aantal werknemers op fulltime basis 4,4 (2015: 4,2). De pensioenregeling is (voor twee werknemers) ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Architectenbureaus en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. De vennootschap heeft in het geval van een tekort bij het pensioenfonds geen verplichting tot het doen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.</p>		
12 Afschrijvingen		
Materiële vaste activa inventaris	5.066	6.148
Boekwinst inventaris	-	1.082
	<u>5.066</u>	<u>5.066</u>
13 Boekwinst verkoop pand		
Verkoop Domplein 24	<u>190.000 -</u>	<u>-</u>

	2016	2015
14 Overige bedrijfskosten		
Onderhoud en vaste lasten panden	209.784	228.523
Dotatie voorziening debiteuren	2.039	21.200 –
Dotatie voorziening groot onderhoud	420.000	420.000
Vrijval voorziening groot onderhoud verkoop Domplein	27.500 –	-
Door te berekenen kosten	60.593	56.601
Energie	52.049	64.904
Opbrengst servicekosten	123.620 –	117.110 –
Kantoor/porti/drukwerk en telefoon	23.569	27.708
Beheerkosten Houtzaagmolen De Ster	2.966	2.948
Huur en servicekosten kantoor	35.169	33.872
Taxatiekosten	2.750	867
Verhuurdersheffing	123.784	119.923
Accountantskosten controle jaarrekening	24.334	22.830
Administratie- en advieskosten	25.285	8.305
Representatie en reclame	4.844	7.194
Abonnementen en contributies	9.854	8.494
Assurantiën	6.994	7.387
Notaris/advocaat/makelaar	17.414	16.789
Correctie Molenerf de Ster	-	19.875
Overige	9.617	1.286
	<u>879.925</u>	<u>909.196</u>
15 Rentebaten		
Rente Molenerf de Ster	1.495	1.680
Rente Restaurant De Balije	538	923
Spaarrekeningen bankiers	3.592	5.893
	<u>5.625</u>	<u>8.496</u>
16 Rentelasten		
Hypothecaire lening Triodos ‘De Zeven Steegjes’ en ‘De Balije’	196.000	196.000
Hypothecaire lening Rabobank Doelenstraat	36.092	35.993
Hypothecaire lening Rabobank Domplein 24	16.267	25.911
Annuïteitenleningen NRF ‘Brandweerpanden’	70.810	73.518
Lening Fundatie Eleëmosynae van Oud-Munster	15.780	15.780
Lening Oranjefonds	-	14.466
Restauratiefonds-hypotheek NRF Oudegracht 307	221	233
Bankkosten en rente	2.717	2.747
	<u>337.887</u>	<u>364.648</u>
17 Belastingen		
Mutatie actieve belastinglatentie voorwaartse verliesverrekening	140.000	170.000
Mutatie actieve belastinglatentie waardering leningen	579	7.337
	<u>140.579</u>	<u>177.337</u>

Commissarissen

Aan de vennootschap zijn vier commissarissen verbonden.
De leden van de Raad van Commissarissen verrichten hun werkzaamheden onbezoldigd.

Utrecht, 29 maart 2017

Directie drs. J.A. Blom

Commissarissen mr. J.M. van Noort , drs. A.F.R. Jochems, mr. F.A. de Gelder, dr. J.J. Bos

Toelichting op de fiscale positie (in euro's)

	2016	2015
Berekening vennootschapsbelasting		
Resultaat voor belastingen	1.228.844	898.966
Mutatie fiscaal lagere waardering leningen in verband met opwaardering fiscale schuld	2.894 –	36.685 –
Investeringsaftrek	-	908 –
Niet aftrekbare kosten, forfaitaire bijtelling	519	936
Belastbaar bedrag	<u>1.226.469</u>	<u>862.309</u>
De behaalde winst in boekjaar 2016 kan verrekend worden met het negatieve belastbaar bedrag in 2011. Hiervoor is reeds een actieve belastinglatentie gevormd ultimo boekjaar 2011.		
Voor de verschillen tussen de fiscale en de commerciële waardering van de leningen en voor de voorwaartse verliesverrekening zijn actieve belastinglatenties opgenomen. Deze latenties zijn opgenomen tegen een tarief van 20%.		
Mutatie actieve belastinglatentie voorwaartse verliesverrekening		
Verrekening belasting over belastbaar bedrag huidig boekjaar	245.294 –	172.462 –
Herrekening actieve belastinglatentie op grond van resultaatverwachting	105.294 –	2.462
	<u>140.000</u>	<u>170.000 –</u>

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake winstbestemming

De winstbestemming is – op basis van de thans geldende statuten – geregeld in artikel 30 van de statuten van de vennootschap.

- 1 Uit de winst, die in enig boekjaar is behaald, wordt allereerst, zo mogelijk, op de aandelen uitgekeerd vijf procent van de nominale waarde of een zoveel hoger percentage als op grond van artikel 5, letter d. van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 toelaatbaar is. Indien de in de vorige zin bedoelde winst niet toereikend is om gemeld percentage uit te keren, vinden de voorgaande zin en lid 2 van dit artikel eerst toepassing, nadat het tekort is ingehaald.
- 2 De na toepassing van lid 1 overblijvende winst wordt gereserveerd.
De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover haar vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Winstbestemming

Voorgesteld wordt 5,00% dividend uit te keren aan aandeelhouders.

Vooruitlopend op de goedkeuring door de aandeelhoudersvergadering is de winstbestemming in de jaarrekening verwerkt.

	2016	2015
Resultaat	1.088.265	721.629
Toegevoegd aan de overige reserves	639.466	270.484
Dividend	<u>448.799</u>	<u>451.145</u>

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V. te Utrecht gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel per 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2016;
- de winst- en verliesrekening over 2016;
- het kasstroomoverzicht over 2016; en
- 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 Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.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.

B. 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 verslag van de directie; en
- 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 vereist is.

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 het verslag van de directie en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen 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 afweten 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

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 materieelbelang 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 ver-

keerd 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 vennootschap;
- 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; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen 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.

Utrecht, 29 maart 2017,
Baker Tilly Berk NV

G.J. van Luyk
Accountant-Administratieconsulent

J.M. Overvest
Registeraccountant

Bijlagen

Lijst van aandeelhouders per 31 december 2016

Aandeelhouders met een belang van meer dan 5% aandelen

Coöperatieve Rabobank Utrecht en omstreken UA
ASR Levensverzekering NV
REI Fund Netherlands BV
F. van Lanschot Bankiers NV
Syntrus Achmea Pensioenbeheer
Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn
Gemeente Utrecht

Aandeelhouders met een belang van minder dan 5% aandelen

Achmea Pensioen- en Levensverzekering NV	de heer R.W. ten Cate	de heer ir. Joh's Hamel
erven mevrouw M.A. Aghina	mevrouw A.N.C.E. Conijn	K.F.Hein Stichting
Allianz Nederland Schadeverzekering NV	de heer Th.A.B.J. Conijn	de heer A.P.J. Hendriks
de heer drs. W. J.A. Ambergen	Core Development Holding BV	de heer W.J. Hendriksen
ASR Deelnemingen NV	Coribel BV	Hemarliet Holding BV
ASR Leven inzake Pensioenen	Craenen BV	de heer mr. F.M.J. Hermans
Axent Aegon Sparen NV	de heer O. Denneman	de heer ir. G.W. van Hoogevest
de heer O. Backer Dirks	Deno Holding BV	de heer J.R. Hoogland
Koninklijke BAM Groep NV	mevrouw C.E. Droste	de heer M.G. Hoogland
Beheermaatschappij Catharijne BV	de heer J.H. Droste	de heer M.G.S. Houtman
de heer mr. W.M.J. Bekkers	de heer K.E. Droste	de heer dr. P. Hoyng
de heer H. Bijlsma	mevrouw M.C. Stratenus-Droste	erven mevrouw N.M. Hufferman-Swets
Bleijenburg Beheer BV	de heer mr. W.F. Dutilh	de heer J.F.J. Hutter
de heer mr. drs. A.J.P. van Beurden	de heer C.M.M. Eijrond	Hylkema Beheer BV
erven de heer mr E. Bloembergen	Stichting Elise Mathilde Fonds	ING Bank NV
Stichting het Boellaard Fonds	de heer dr. R.C. Engelberts	de heer Boye Jansen
erven mevrouw A.C. Bol-Castendijk	Flevorama BV	de heer R.H.B. Jansen
de heer mr. Th.J. van Boom	de heer mr. K.H.J. Flink	N.Janssen Conseil
mevrouw M.A. Boumeester-Fentener van Vlissingen	Grontmij De Bilt NV	de heer dr. F.G.I. Jennekens
mevrouw B.J. de Brabander	mevrouw mr. M. de Groot-Sjenitzer	mevrouw dr. A. Jennekens-Schinkel
de heer M.Ph.K. de Brabander	de heer mr. W.B.J. de Groot	Jonkheer C.L. de Jonge
de heer R.C.A. de Brabander		Jonkvrouwe M.A. de Jonge
Brecheisen Makelaars BV		de heer H.J. Jurriëns
		Aannemingsbedrijf H.J. Jurriëns BV

Katholieke Caritasinstelling der Stad
Utrecht
mr. B.F. Keulen
Kieszak Pensioen BV
de heer W. Kleinjan
Kniestedt Jacobs & Duijs Vastgoed B.V.
de heer R.H. Koch
de heer R.R.K. Koen
de heer mr. P.R. Köhler
erven mevrouw mr B. Kortenhoff-
Neppérus
Architectenbureau Kraanen BV

de heer G.J. van Laar
Van Laar Beheer BV
de heer W. Landheer
erven de heer mr P.C.J. van der Lelie
de heer mr. H.J. van Lier

mevrouw M.L.C. van der Mars
erven de heer M. van Marwijk Kooy
Mercedes Benz Nederland BV
Fundatie van de Familie Metelerkamp
mevrouw J.A.J.M. Mol-Swane
Muus en IJzerman Makelaardij

de heer J.W. Nienhuis
mevrouw M.H. Nienhuis
Nieuw Berensteijn Beleggingen en
Participatie Mij BV
Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen BV
Novubouw Holding BV

OCI Nitrogen BV
Stichting Oranje Fonds
Vereniging Oud-Utrecht

erven mevrouw J.M. Paasman-Arbous
Makelaarskantoor H.J.C. Pieters &
Zoon

Provinciaal Utrechts Genootschap van
Kunsten en Wetenschappen

erven Jonkvrouwe C.J.M. Quarles van
Ufford

Rabo Vastgoedgroep Holding NV
de heer D. de Rijke
mevrouw A.M. Robbers-van den Brink
E. van Rossum Beheer BV

erven mevrouw R.H. Salet-Korendijk
de heer F. Schumann
Aannemingsbedrijf Slot BV
de heer H.J. van der Sluijs
SNS Reaal Schadeverzekeringen NV
de heer mr J.W. Spruit
SR LEV NV

mevrouw A.M. Starke-Schipper
mevrouw Th. van Steijn
Stichting Stadsherstel Droste Fonds
Vereniging Molenerf De Ster
mevrouw E.S.F.A.M. Swane-Arntz
de heer mr. R.E.G.H.M. Swane
Syntrus Achmea Vastgoed

mr. G.J. Timmer BV
de heer drs. D. Turkenburg

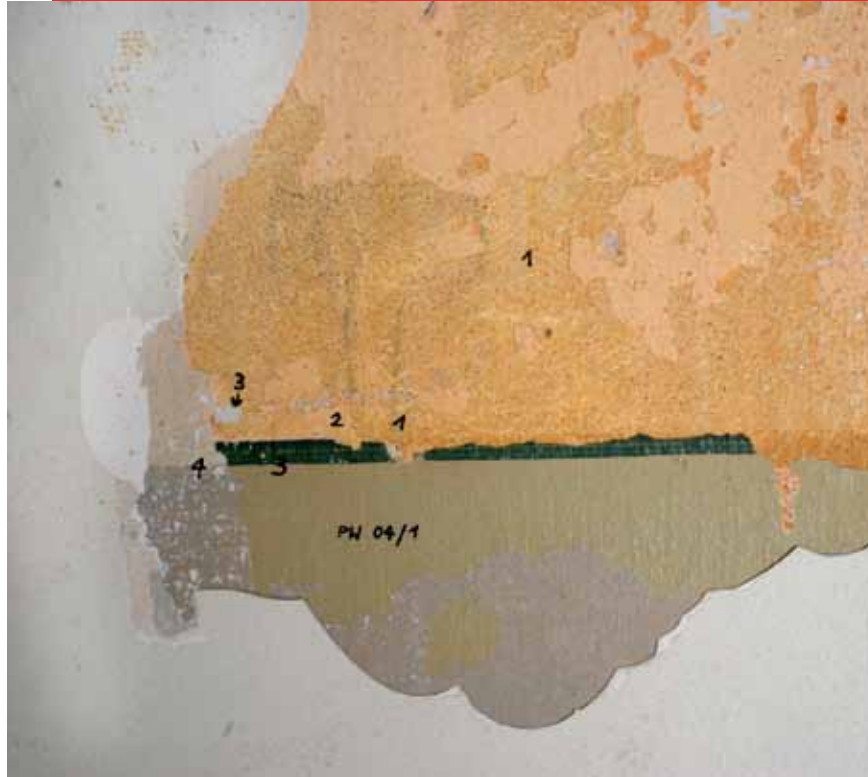
Stichting Het Utrechts Monumenten
Fonds

Vabe Beheer BV
de heer A.R.J. ten Velde
mevrouw prof. dr. E.G. van der Velde
mevrouw C.C. Verbist-Holland
de heer mr. J.W. Verloop
de heer H.J.A. Verveer
mevrouw C. Verveer-Slijper
de heer M.H. Verveer
mevrouw A.A.E. Vinkhuyzen
de heer A.W.F. Vinkhuyzen
mevrouw J.M. van der Voort
mevrouw drs. M.W.M. Vos-van Gortel
mevrouw E.A.M. Vreeburg
de heer J.H.T. Wagenvoort
de heer G.H.J. Wagenvoort
mevrouw L.M.E. Wagenvoort
de heer mr. N.J. Westdijk
De Winter-Heijnsius Stichting
Koninklijke Woudenberg Ameide BV

Zeddeman en Zoon BV
de heer J.H. Zwart

Lijst van locaties

Naam	Bouwjaar	Restauratiejaar	Woningen	Bedrijven	Architect
Boerderij De Balijs	ca. 1500	2011	1	2	Bureau Delfgou
Oudkerkhof 7	ca. 1500	2010		1	Stadsherstel
Domplein 24	1879	2007		3	Stadsherstel
Brandweerkazerne	ca. 1600-1890	2003-2005	8	3	ir. G.W. van Hoogevest
Domplein 13/15	ca. 1890	1999-2000	4		Lugten Malschaert
Zeven Steegjes	1842-1867	1994-1996	126	3	Johan Nust, ir. Karel van Berk
Doelenhuis	ca. 1442-1899	1994-1996	6	21	ir. N.C.G.M. van de Rijt, ir. H. Heine
Oudegracht 187	1310	1993	5	2	Paul van Dam
Herenstraat 25	1660	1991	18		ir. G.W. van Hoogevest
Oudegracht 53/55	ca. 1300	1989	11		A.L. Oosting
Molenerf De Ster	1739	1988-1999	3	4	Claus en Kaan
Plompstorengracht 18	1370-1813	1988	10	1	Walter Kramer
Plompstorengracht 24	ca. 1770	1987	3	1	ir. G.W. van Hoogevest
Pieterskerkhof 1	ca. 1925	1986	1	1	A.L. Oosting
Metelerkamphof	1844-1851	1986	8		Anke Colijn
Oudegracht 307	ca. 1300	1985	11		Paulus van Vliet
Kromme Nieuwegracht 49	ca. 1633	2016	2		Stadsherstel



Uitgave

Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel n.v.
Doelenstraat 40 3512 XJ Utrecht
www.stadsherstel-utrecht.nl

Fotografie

Jacqueline Besemer

Ontwerp, opmaak en productiebegeleiding

Carta Lian Oosterhoff – communicatie & grafisch ontwerp

Papier

Omslag Zeta Stone Quartz 300 gr/m²;

FSC mix 80% – Zanders GmbH

Binnenwerk Cocoon offset 140 gr/m²;

100% recycled – Antalis

Druk

Roelofs

Bindwerk

Patist

