

Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V.

Jaarverslag 2017





Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V. Jaarverslag 2017

Verslag over het drieëndertigste boekjaar van de vennootschap

Utrecht, april 2018



Inhoud

Bericht van de Raad van Commissarissen	5
Verslag van de directie	6
Resultaat	7
Huurzaken	7
Onderhoud	9
Verwervingen en verkoop	9
Paushuize	11
Nationale Monumentenorganisatie	12
Beheer in opdracht van derden	12
Kantoor/organisatie	12
Vooruitblik 2018	12
Jaarrekening 2017	13
Balans per 31 december 2017 na winstbestemming	14
Winst- en verliesrekening over 2017	15
Kasstroomoverzicht over 2017	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

mevrouw drs. M.H.J. Blott

Directie

de heer drs. J.A. Blom

Financiële administratie

mevrouw Th.M. Willard

Bouwkundige zaken

mevrouw ir. J. Hofstede

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 2017 heeft de oplevering plaatsgevonden van de restauratie van de twee woningen, gelegen bij Paushuize. De aanwezigen bij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die daartoe de mogelijkheid te baat namen, hebben kunnen zien hoe prachtig deze restauratie is geworden. Met opvallend veel oog en aandacht voor de historische details, waarbij het gedegen onderzoek naar de in het verleden gebruikte verkleuren en -soorten mij als bijzonder is bijgebleven. Ook het vakmanschap, dat door de ambachtslieden (want zo moet je hen wel typeren) is tentoongespreid, is bijzonder geweest. De aandacht, vakmanschap en zorg door de medewerkers van Stadsherstel Utrecht zijn zonder meer debet geweest aan het prachtige resultaat. Ik steek hen daarvoor een dikke pluim op hun hoed!

Teleurstellend in dit verslagjaar is geweest dat de portefeuille van Stadsherstel Midden-Nederland aan onze neus en die van vele monumentenorganisaties voorbij is gegaan. Het is zeer spijtig om te zien dat kennelijk toch het particuliere 'kapitaal' hierbij de overhand heeft gekregen en dat beide achter Stadsherstel Midden Nederland zittende corporaties daarvoor zijn gegaan. Er bestaat – niet alleen bij Stadsherstel Utrecht – zorg over de borging van de monumentale status van de portefeuille.

In het najaar hebben directie en commissarissen in een buitengewone vergadering de verbinding gezocht met aandeelhouders over beleid en toekomst van Stadsherstel. Stadsherstel is immers vanuit het verleden opgericht met een specifieke doelstelling. Die doelstelling vereist aandacht en op onderdelen wellicht enige heroriëntering. Uit deze bijeenkomst hebben wij uit de gevoerde discussies overgehouden dat dit ook door aandeelhouders wordt gevoeld en gedeeld. Het is zeker iets waar wij in het komende verslagjaar nog op terug zullen komen.

Ook in dit verslagjaar is het financiële resultaat solide en biedt voldoende ruimte om het voorstel te doen om het dividend vast te stellen op 5%. Aan de fiscale verliesverrekening komt evenwel een einde. Of dit zijn schaduw vooruitwerpt over het verslagjaar 2018 valt evenwel nog maar te bezien.

Ik wil namens de Raad van Commissarissen op deze plaats de directie en medewerkers van harte complimenteren voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Utrecht, 22 maart 2018
mr J.M. van Noort, *voorzitter*

Verslag van de directie 2017



Resultaat

Grotendeels als gevolg van de geleidelijke stijging van de huuropbrengsten van de woningen, was de totale huuropbrengst in 2017 2,25% hoger dan in 2016. Het wegvallen van de huuropbrengst van Dimplein 24 (verkocht in augustus 2016) werd gecompenseerd door de toegevoegde exploitatie van Kromme Nieuwegracht 49A en 49B. De portefeuille bleef afgelopen jaar stabiel, met uitsluitend enige mutatieleegstand.

De bedrijfskosten waren in 2017 vergelijkbaar met die van 2016. De rentelasten daalden met 14% door ten eerste de aflossing van de hypothecaire lening op Dimplein 24, ten tweede door de vervanging van een hypothecaire lening bij de Rabobank tegen 3,5% door een lening bij Handelsbanken tegen 2,1% en ten derde door een aflossing ter grootte van € 400.000 op de lening bij Triodos Bank.

De uitgaven aan incidenteel en planmatig onderhoud waren in 2017 grofweg gelijk aan die in 2016.

Tenslotte werd eind 2017 een boekwinst gemaakt op de verkoop van Pieterskerkhof 1; zie hiervoor de toelichting in de volgende paragraaf.

Samengevat: een stijging van de omzet, gelijkblijvende bedrijfskosten, dalende rentelasten en een éénmalige boekwinst leverde ten opzichte van 2016 een stijging van de winst voor belasting op van afgerond tweehonderdvijftigduizend euro. De operationele winst steeg met afgerond 10%.

Huurzaken

In de woningportefeuille hebben zich in 2017 geen bijzondere ontwikkelingen voorgedaan. 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 € 123.784 in 2016 naar € 144.387 in 2017. Deze belasting zal in 2018 grotendeels vervallen als gevolg van een wetwijziging. Er zal vanaf 2018 een vrijstelling gelden voor 50 woningen (was 10). Tevens zijn Rijksmonumenten en de woningen met een woz-waarde van meer dan € 250.000 vrijgesteld. Vanwege de forse stijging van de woz-waarden zullen in 2018 waarschijnlijk nauwelijks meer dan 50 niet-Rijksmonumenten onder de waarde van € 250.000 blijven.

De vraag naar de woningen van de vennootschap blijft ruim voldoende om een volledige bezetting mogelijk te maken. In 2017 is, vanwege de lage inflatie, een huurverhoging toegepast van slechts 0,1% voor de vrije sector-woningen en de bedrijfsruimten. In de sociale huursector hebben we twee verhogingspercentages toegepast: 2,8% voor de woningen onder een huurprijs van € 585 per maand; 0,3% voor de woningen daarboven. Conform Rijksbeleid hebben we de huurders met een hoog inkomen in een goedkope woning belast met een huurverhoging van 4,3%. De bedrijfsruimten kenden eind 2017 geen leegstand en vormden 34% van de totale omzet.

Een belangrijke wijziging vond plaats op het Molenerf De Ster. Dit 18^e eeuwse complex rondom een houtzaagmolen, waar wij drie woningen, een kinderdagverblijf, twee ateliers, een muziek-oefenruimte en een horecaruimte verhuren, heeft, grotendeels achter de schermen, turbulente jaren achter de rug. Hoofdhuurder was sinds 1989 de Vereniging Molenerf De Ster. Deze vereniging, waarvan de leden op het erf woonden, was verantwoordelijk voor het beheer van dit erf (dat overdag publiek toegankelijk is) en voor de organisatie van culturele activiteiten in de molen. Er was geen uitzicht op beëindiging van de interne conflicten en onderlinge juridische procedures. Om die reden hebben wij de huurovereenkomst met de vereniging opgezegd. Deze opzegging is na langdurige onderhandelingen in 2017 door alle leden geaccepteerd. Wij hebben nu individuele huurovereenkomsten voor elk van de acht gebouwen gesloten en zowel het park-beheer als de uitvoering van culturele doelstellingen in die overeenkomsten geregeld. De culturele activiteiten worden nu verzorgd door de huurder van de horecaruimte in de molen. Het beheer van het park is geregeld in de huurovereenkomsten voor de drie woningen; twee van de drie woningen zijn opnieuw verhuurd.

Het aantal bezoekers van de molen (die elke zaterdag draait en zaagt), van de horecaruimte en van de culturele activiteiten kent inmiddels een stijgende lijn. De kwaliteit van dit erf als publiekstoegankelijk erfgoed is afhankelijk van goede samenwerking tussen de huurders. Dat is nu de belangrijkste vooruitgang. Daarnaast is ons rendement in de nieuwe opzet verbeterd, waardoor we indien nodig extra investeringen kunnen doen, zoals een verbeterde isolatie en verwarming van de molen en realisering van bergruimte in één van de zaagloodsen.



Onderhoud

In 2017 zijn naast de restauratie van Paushuize geen overige ingrijpende verbouwingen uitgevoerd. We hebben afgerond € 490.000 uitgegeven aan planmatig en klachtenonderhoud. 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 2017 € 78.082 subsidie uit de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) ontvangen.

Verwervingen en verkoop

De verkoop van Pieterskerkhof 1 in december 2017 en van Domplein 24 in augustus 2016 moeten gezien worden als incidenten. Pieterskerkhof 1 hoorde oorspronkelijk bij Achter Sint Pieter 140. Voor dit pand is door de eigenaar jarenlang een nieuwe bestemming gezocht. De noodzakelijke investeringen bleken voor een woon- of kantoorbestemming te hoog te zijn. De eigenaar besloot daarom een hotel te realiseren. Sinds 1986 bevonden zich een deel van de sanitaire ruimten van Achter Sint Pieter 140 in ons pand Pieterskerkhof 1. Met de samenvoeging van beide eigendommen zou het te realiseren hotel over buitenruimte kunnen beschikken. Om die reden was de eigenaar van Achter Sint Pieter 140, tevens huurder van Pieterskerkhof 1, bereid meer dan de getaxeerde waarde te betalen. Pieterskerkhof 1 bezit fysiek weinig monumentale waarde. De bouwhistorische betekenis bevindt zich vooral in de samenhang met Achter Sint Pieter 140. Bij een aantrekkelijke opbrengst was herstel van de oorspronkelijke samenhang vanuit erfgoeddoelpunt een reden voor verkoop.

In november 2017 organiseerden wij een buitengewone aandeelhoudersvergadering, mede naar aanleiding van de in de aandeelhoudersvergadering van april 2017 gestelde vragen over ons beleid inzake de aankoop van nieuwe projecten en eventuele verkopen die wellicht nieuwe projecten mede mogelijk zouden kunnen maken. Over dit laatste konden we concluderen dat vanwege de winstgevendheid van onze exploitaties en het huidige financieringsklimaat, de verkoop van panden in de meeste gevallen niet het geëigende middel is om meer nieuwe projecten te kunnen aanpakken.

De vraag naar een nadere beleidsbepaling omtrent de rol van onze organisatie in de stad en de provincie is al enkele jaren een terugkerend onderwerp van gesprek tussen de directie en de Raad van Commissarissen. Het redden van monumenten en



voorkomen van sloop was ten tijde van de oprichting van onze vennootschap een acute opgave. In onze tijd zijn meestal voldoende kandidaat-kopers voorhanden die bereid en in staat zijn monumenten te restaureren. In de afgelopen dertig jaar is de restauratieachterstand in de grote steden mede daardoor grotendeels verdwenen. Daarom kunnen en moeten wij ons ook richten op een tweede doelstelling: het vinden van de beste bestemming voor een gebouw, gelet op stedelijke belangen die niet alleen het gebouw betreffen maar ook de locatie, die een bepaalde impuls en bestemming goed zou kunnen gebruiken.

Mede om die reden hebben wij in 2017 gepoogd de Utrechtse portefeuille van Stadsherstel Midden Nederland (eigendom van twee woningbouwcorporaties, Mitros en De Alliantie) te kopen. Niet zozeer omdat een dergelijke forse groei een doel op zich zou moeten zijn, maar vooral omdat deze portefeuille ruim 200 betaalbare huurwoningen bevat, waaraan de stad een grote behoefte heeft, en omdat zich hierin erfgoed bevindt dat voor Utrecht een groot cultuurhistorisch belang vertegenwoordigt. Wij zijn van mening dat die 200 huurwoningen tot in de verre toekomst betaalbaar zouden moeten blijven en dat bijvoorbeeld het voormalige atelier van Pieter d'Hont, het landgoed Klein Amelisseweerd, de hofjeswoningen aan de Wolter Heukelslaan en de Nicolaasdwarsstraat, een dermate grote cultuurhistorische betekenis hebben dat deze niet zonder stricte voorwaarden aan de hoogste bidder verkocht zouden moeten worden. Bij het ter perse gaan van dit jaarverslag was nog niet bekend wie uiteindelijk de koper van deze portefeuille wordt. We weten wel dat meerdere partijen meer dan het dubbele bodem dan hetgeen wij verantwoord achtten vanuit drie uitgangspunten: een beperking van de huurprijzen, geen uitponing bij leegkomen en meerjarig onderhoud op een goed niveau.



Een ander project waaraan wij in het laatste kwartaal van 2017 hebben gewerkt is de mogelijke aankoop van Voorstraat 89, de huidige Citybioscoop. Ook hier vielen twee belangen samen: de noodzaak van een grondige restauratie van dit jonge Rijksmonument (nieuwe zakelijkheid, 1935) op een markante plek, en de realisering van een bestemming waaraan de stad belang toekent.

Bij het ter perse gaan van dit verslag was nog niet bekend of wij de eerste selectieronde in het verkoopproces van het voormalige Tivoli aan de Oudegracht hebben kunnen passeren. Zoals de meeste lezers van dit verslag weten, willen wij hier graag in samenwerking met het Bartholomeus Gasthuis een bruisend cultureel platform in combinatie met zorgwoningen realiseren. Conform de wensen van de Gemeente willen wij voor de grote zaal een exploitatie met publieke toegankelijkheid in een grotendeels culturele bestemming ontwikkelen. De herbestemming van dit grote complex (ruim 5.000 m² bruto vloeroppervlakte op een perceel van 2.977 m²) zal een relatief grote invloed hebben op dit deel van de binnenstad. Wij denken dat dit een uitgelezen mogelijkheid is de dringend noodzakelijke uitbreiding van de capaciteit van het Bartholomeus Gasthuis mogelijk te maken. En door middel van een culturele bestemming van zaal en kloostertuin een blijvende publieke toegankelijkheid te realiseren, vinden wij een mooie uitdaging. Tenslotte hopen wij de vernieling van het interieur, die in de afgelopen decennia heeft plaatsgevonden, om te buigen in een restauratie naar de oorspronkelijke bouwstijlen.

Paushuize

19 april 2017 hebben wij het resultaat van de restauratie van de poortwoning en de dienstwoning van Paushuize, Kromme Nieuwegracht 49, gepresenteerd. Inmiddels zijn beide woningen verhuurd tegen huurprijzen die boven de oorspronkelijke prognose lagen. De wens om aan te sluiten bij het hoge afwerkingsniveau van het gehele Paushuize, leidde tot een relatief hoge investering en daarmee tot de noodzaak deze woningen in het hoogste prijssegment te verhuren. In dit project hebben wij de eigenschappen van het erfgoed voorrang gegeven boven onze wens huurprijzen te matigen.

Tijdens de bouw werkte de gemeente op dit deel van de Kromme Nieuwegracht aan de verbetering van de werffundering. Het plaatsen van werkplateaus op stalen poten en het aanbrengen van damwanden hebben de bodem van deze smalle gracht, en de grondslag van de fundering van Paushuize en het naastgelegen gebouw van de Universiteit, dermate geroerd en onder druk gezet dat scheurvorming in de belendende gebouwen ontstond. Vooral in het Universiteitsgebouw, in iets mindere mate in Paushuize. Wij hebben, tezamen met de Universiteit Utrecht en de Provincie Utrecht, de Gemeente Utrecht aansprakelijk gesteld. De discussie hieromtrent loopt nog. Op het moment dat wij dit jaarverslag opmaken is vastgesteld dat het koetshuis van de Universiteit daadwerkelijk instortingsgevaar ondervindt. De Provincie heeft





aangekondigd de fundering van de muur langs de tuin van Kromme Nieuwegracht 49B te zullen verbeteren.

Nationale Monumentenorganisatie

De NMO heeft in 2017 een illustratie gegeven van haar verworven status door ondanks een gebrek aan eigen vermogen in enkele maanden tijd steun van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amersfoort en van Triodos bank te verwerven voor aankoop van het Amersfoortse deel van de portefeuille van Stadsherstel Midden Nederland. Deze bieding werd gepresenteerd tezamen met onze bieding op het Utrechtse deel, teneinde aldus een oplossing voor de gehele portefeuille te bieden. Zoals gezegd is deze bieding afgewezen. Het financieringsmodel en deze ervaring kunnen wellicht op enig moment voor andere portefeuilles worden toegepast.



Beheer in opdracht van derden

Ook in 2017 heeft de vennootschap 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 monumentale woningen en bedrijfsruimten in Utrecht.

Kantoor/ organisatie

In 2017 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de organisatie, behalve dat we 1 november afscheid namen van Tim Louisse, die ons tijdelijk twee dagen per week versterkte in verband met ouderschapsverlof van Jenny Hofstede.

Vooruitblik 2018

In 2018 zullen wij meedingen in de verkoopprocedure met betrekking tot het voormalige Tivoli-complex tussen Oudegracht en Springweg. Bij de opmaak van dit jaarverslag zijn geen andere grote investeringen voorzien. Gezien het huidige economische klimaat verwachten wij geen aanmerkelijke leegstand.

Johan Blom, *directeur*
19 april 2018

Jaarrekening 2017

Balans per 31 december 2017 na winstbestemming (in euro's)

		31-12-2017	31-12-2016
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Materiële vaste activa	1	21.855.700	21.699.986
Financiële vaste activa	2	<u>27.851</u>	<u>34.174</u>
		21.883.551	21.734.160
<i>Vlottende activa</i>			
Vorderingen en overlopende activa	3	481.930	244.063
Liquide middelen	4	<u>1.674.247</u>	<u>1.752.377</u>
		2.156.177	1.996.440
Totaal activa		<u>24.039.728</u>	<u>23.730.600</u>
Passiva			
<i>Eigen vermogen</i>			
Geplaatst kapitaal	5	9.022.900	9.022.900
Overige reserves	6	<u>5.449.043</u>	<u>4.623.141</u>
		14.471.943	13.646.041
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening groot onderhoud	7	1.298.943	1.282.429
<i>Langlopende schulden</i>			
	8	7.246.683	7.750.869
<i>Kortlopende schulden en overlopende passiva</i>			
	9	<u>1.022.159</u>	<u>1.051.261</u>
Totaal passiva		<u>24.039.728</u>	<u>23.730.600</u>

Winst- en verliesrekening over 2017 (in euro's)

		2017	2016
Huuropbrengsten		2.571.105	2.514.577
Overige bedrijfsopbrengsten	10	44.142	47.203
		<u>2.615.247</u>	<u>2.561.780</u>
Personeelslasten	11	292.576	305.683
Afschrijvingen	12	4.628	5.066
Boekwinst verkoop pand	13	336.375-	190.000-
Overige bedrijfskosten	14	884.559	879.925
Som der bedrijfslasten		<u>845.388</u>	<u>1.000.674</u>
Bedrijfsresultaat		1.769.859	1.561.106
Rentebaten	15	1.871	5.625
Rentelasten	16	291.804-	337.887-
		<u>289.933-</u>	<u>332.262-</u>
Resultaat voor belastingen		1.479.926	1.228.844
Belastingen	17	200.579-	140.579-
Resultaat na belastingen		<u>1.279.347</u>	<u>1.088.265</u>

Kasstroomoverzicht over 2017 (in euro's)

	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	1.769.859	1.561.106
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	4.628	5.066
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-	-
Mutatie voorziening groot onderhoud	16.514	82.792
	<u>1.791.001</u>	<u>1.483.380</u>
<i>Aanpassingen werkkapitaal:</i>		
Mutatie vorderingen	439.168-	58.142
Mutatie kortlopende schulden (exclusief aflossingsverplichting leningen en bankier)	31.993-	44.996
	<u>471.161-</u>	<u>103.138</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>1.319.840</u>	<u>1.586.518</u>
Betaalde interest	289.211-	327.256-
	<u>289.211-</u>	<u>327.256-</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.030.629</u>	<u>1.259.262</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa	273.967-	170.567-
Desinvestering materiële vaste activa	113.625	760.000
Mutatie financiële vaste activa	6.323	10.832
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>154.019-</u>	<u>600.265</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop van eigen aandelen	2.300-	46.920-
Aflossing lang vreemd vermogen	501.295-	801.757-
Voorgesteld dividend	451.145-	448.799-
	<u>954.740-</u>	<u>1.297.476-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>954.740-</u>	<u>1.297.476-</u>
Mutatie liquide middelen	<u>78.130-</u>	<u>562.051</u>
Liquide middelen per 1 januari	1.752.377	1.190.326
Mutatie	<u>78.130-</u>	<u>562.051</u>
Liquide middelen per 31 december	1.674.247	1.752.377
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
	<u>1.674.247</u>	<u>1.752.377</u>

Algemene grondslagen voor de jaarrekening

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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 managementfees, 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 winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is. Voor de verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van de panden is om deze reden geen actieve belastinglatentie gevormd. De reden is gelegen in het feit dat de vennootschap uitsluitend of nagenoeg uitsluitend ten doel heeft in het belang van de volkshuisvesting monumentale panden te restaureren en in stand te houden. Het is hierbij uitdrukkelijk niet de doelstelling van UMS om deze monumenten te verkopen.

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 2017 (in euro's)

	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa		
<i>1 Materiële vaste activa</i>		
Panden	21.852.880	21.695.922
Inventaris	2.820	4.064
	<u>21.855.700</u>	<u>21.699.986</u>
Panden		
Stand per 1 januari	21.695.922	22.285.355
Investerings Kromme Nieuwegracht 49a en 49b	270.583	449.767
Ontvangen subsidies (Rijksdienst Cultureel Erfgoed)	-	279.200-
Boekwaarde verkochte activa	113.625-	760.000-
Stand per 31 december	<u>21.852.880</u>	<u>21.695.922</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	22.155.106	21.998.148
Afwaardering Oudkerkhof 7 (boekjaar 2014)	97.275-	97.275-
Cumulatieve afschrijvingen	204.951-	204.951-
Boekwaarde per 31 december	<u>21.852.880</u>	<u>21.695.922</u>
Inventaris		
Stand per 1 januari	4.064	9.130
Investerings	3.384	-
Desinvesteringen	58.255-	-
Afschrijvingen verslagjaar	4.628-	5.066-
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	58.255	-
Stand per 31 december	<u>2.820</u>	<u>4.064</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	21.069	75.940
Cumulatieve afschrijvingen	18.249-	71.876-
Boekwaarde per 31 december	<u>2.820</u>	<u>4.064</u>

	31-12-2017	31-12-2016
2 Financiële vaste activa		
Leningen huurders De Balijs	4.058	6.365
Lening Molenerf De Ster	23.793	27.809
	<u>27.851</u>	<u>34.174</u>
Lening Huurders De Balijs		
Boekwaarde per 1 januari	6.365	13.380
Aflossingen gedurende boekjaar	2.307 –	7.015 –
Boekwaarde per 31 december	<u>4.058</u>	<u>6.365</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	27.809	31.626
Aflossingen gedurende boekjaar	4.016 –	3.817 –
Boekwaarde per 31 december	<u>23.793</u>	<u>27.809</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
Actieve latente vennootschapsbelasting waardering leningen	12.697	13.276
Afrekening Pieterskerkhof 1	450.000	-
Nog te ontvangen huren, omzetbelasting op huren en doorberekende kosten	36.937	49.199
Voorziening wegens oninbaarheid huren	20.000 –	20.000 –
Vooruitbetaalde kosten	1.957	527
Rente	114	836
Overige vorderingen	225	225
	<u>481.930</u>	<u>244.063</u>
<p>Per 1 januari 2008 is de vennootschap belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting geworden. Hiertoe is een fiscale openingsbalans opgesteld. Hierdoor is een actieve latente</p>		

vennootschapsbelasting ontstaan vanwege het feit dat bij de fiscale openningsbalans 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*). Ultimo 2017 heeft de laatste verliesverrekening plaatsgevonden.

	31-12-2017	31-12-2016
4 Liquide middelen		
ING bank, MKB Extra rekening	474.168	107.222
Rabobank, spaarrekening	1.008.471	1.578.512
Bankiers in rekening-courant	191.275	66.641
Kas	333	2
	<u>1.674.247</u>	<u>1.752.377</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 (2016: 19.615). In 2017 zijn 5 aandelen (2016: 102) door de vennootschap ingekocht.

Er zijn geen aandelen met bijzondere rechten.

	2017	2016
Stand per 1 januari	9.022.900	9.022.900
Uitgifte van en bijstorting op aandelen	-	-
Stand per 31 december	<u>9.022.900</u>	<u>9.022.900</u>

In het boekjaar zijn geen aandelen geplaatst of volgestort (2016: 0) Er zijn in het boekjaar 5 aandelen voor € 2.300 ingekocht.

6 Overige reserves

Stand per 1 januari	4.623.141	4.030.595
Uit (voorstel) winstbestemming	828.202	639.466
Inkoop van eigen aandelen	2.300-	46.920 -
Stand per 31 december	<u>5.449.043</u>	<u>4.623.141</u>

	2017	2016
7 Voorzieningen		
Voorziening groot onderhoud		
Stand per 1 januari	1.282.429	1.365.221
Dotatie verslagperiode	420.000	420.000
Vrijval verkoop Pieterskerkhof 1	6.500-	-
Vrijval verkoop Domplein 24	-	27.500-
	<u>1.695.929</u>	<u>1.757.721</u>
Ontvangen subsidies	78.082	78.082
Uitgevoerd onderhoud	475.068-	553.374-
Stand per 31 december	<u>1.298.943</u>	<u>1.282.429</u>
	31-12-2017	31-12-2016
8 Langlopende schulden		
Leningen		
Hypothecaire lening Triodos Bank 'De Zeven Steegjes'	3.600.000	4.000.000
Hypothecaire lening Rabobank Doelenstraat	-	1.000.000
Hypothecaire lening Handelsbanken Doelenstraat	1.000.000	-
Annuïteitenlening NRF 'Brandweerpanden'	2.185.547	2.284.435
Lening Fundatie Eleëmosynae van Oud-Munster	526.000	526.000
Annuïteitenlening NRF Oudegracht 307	39.322	41.729
	<u>7.350.869</u>	<u>7.852.164</u>
Aflossingen komend boekjaar	104.186-	101.295-
	<u>7.246.683</u>	<u>7.750.869</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. Op de hypothecaire lening is op 20 februari 2017 € 400.000 afgelost.

De hypothecaire lening Rabobank Doelenstraat met de oorspronkelijke hoofdsom van € 1.000.000 is afgelost op 1 februari 2017.

De hypothecaire lening Handelsbanken Doelenstraat ad € 1.000.000 heeft een looptijd tot 3 januari 2022. Het rentepercentage bedraagt 2,1% en staat vast tot 3 januari 2022. Als zekerheid op de hypothecaire lening Handelsbanken Doelenstraat is het recht van eerste hypotheek verstrekt op de appartementen en kantoren aan de Doelenstraat en zijn de huurpenningen terzake verpand.

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 € 2.199.000 (2016: € 3.316.000) een looptijd langer dan vijf jaar.

	31-12-2017	31-12-2016
9 Overige schulden en overlopende passiva		
Dividend en aandeelhouders nog te storten	463.977	465.104
Aflossingen leningen	104.186	101.295
Borg huurders	211.459	202.574
Crediteuren	50.609	56.500
Vooruitontvangen huren en servicekosten	63.963	68.660
Rente	49.000	49.000
Omzetbelasting	25.910	30.719
Loonheffingen en premies	14.564	15.408
Accountant en administratie	13.500	13.500
Reservering vakantiegeld en 13 ^e maand	21.408	22.647
Nog te besteden gelden Molenerf de Ster	-	24.484
Overige schulden	3.583	1.370
	<u>1.022.159</u>	<u>1.051.261</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 22-02-2016 is UMS de verplichting aangegaan om de komende 30 jaar de panden aan de Kromme Nieuwegracht te restaureren, te onderhouden en te verhuren.

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

	2017	2016
10 Overige bedrijfsopbrengsten		
Managementfee derden	20.629	24.298
Beheervergoedingen	16.616	16.604
Overige	6.897	6.301
	<u>44.142</u>	<u>47.203</u>
11 Personeelslasten		
Salarissen	230.891	247.132
Sociale lasten	42.194	42.535
Pensioenlasten	11.421	11.631
Overige personeelskosten	8.070	4.385
	<u>292.576</u>	<u>305.683</u>
<p>In de verslagperiode bedroeg het gemiddeld aantal werknemers op fulltime basis 4,3 (2016: 4,4). 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	4.628	5.066
	<u>4.628</u>	<u>5.066</u>
13 Boekwinst verkoop pand		
Verkoop Pieterskerkhof 1	336.375 –	-
Verkoop Domplein 24	-	190.000 –
	<u>336.375 –</u>	<u>190.000 –</u>

	2017	2016
14 Overige bedrijfskosten		
Onderhoud en vaste lasten panden	194.954	209.784
Dotatie voorziening debiteuren	-	2.039
Dotatie voorziening groot onderhoud	420.000	420.000
Vrijval voorziening groot onderhoud verkoop Pieterskerkhof 1	6.500 –	-
Vrijval voorziening groot onderhoud verkoop Domplein 24	-	27.500 –
Door te berekenen kosten	44.219	60.593
Energie	59.981	52.049
Opbrengst servicekosten	132.057 –	123.620 –
Kantoor/porti/drukwerk en telefoon	27.579	23.569
Beheerkosten Houtzaagmolen De Ster	-	2.966
Huur en servicekosten kantoor	35.413	35.169
Taxatiekosten	863	2.750
Verhuurdersheffing	144.387	123.784
Accountantskosten controle jaarrekening	25.656	24.334
Administratie- en advieskosten	9.799	25.285
Representatie en reclame	10.187	4.844
Abonnementen en contributies	9.064	9.854
Assurantiën	7.458	6.994
Notaris/advocaat/makelaar	14.459	17.414
Overige	19.097	9.617
	<u>884.559</u>	<u>879.925</u>
15 Rentebaten		
Rente Molenerf de Ster	1.296	1.495
Rente Restaurant De Balije	237	538
Spaarrekeningen bankiers	338	3.592
	<u>1.871</u>	<u>5.625</u>
16 Rentelasten		
Hypothecaire lening Triodos ‘De Zeven Steegjes’ en ‘De Balije’	184.022	196.000
Hypothecaire lening Rabobank Doelenstraat	3.057	36.092
Hypothecaire lening Rabobank Domplein 24	-	16.267
Hypothecaire lening Handelsbank Doelenstraat	14.125	-
Annuïteitenleningen NRF ‘Brandweerpanden’	68.017	70.810
Lening Fundatie Eleëmosynae van Oud-Munster	15.780	15.780
Restauratiefonds-hypotheek NRF Oudegracht 307	209	221
Afsluitvergoeding Handelsbanken	5.000	-
Bankkosten en rente	1.594	2.717
	<u>291.804</u>	<u>337.887</u>
17 Belastingen		
Mutatie actieve belastinglatentie voorwaartse verliesverrekening	200.000	140.000
Mutatie actieve belastinglatentie waardering leningen	579	579
	<u>200.579</u>	<u>140.579</u>

Commissarissen

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

Utrecht, 19 april 2018

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,
drs. M.H.J. Blott

Toelichting op de fiscale positie (in euro's)

	2017	2016
Berekening vennootschapsbelasting		
Resultaat voor belastingen	1.479.926	1.228.844
Vrijval egalisereserve voorziening groot onderhoud	645.002	-
Opwaardering naar oorspronkelijke taxatiewaarde		
Plompetorengracht 24 en Zeven Steegjes	916.300	-
Lagere boekwinst fiscaal Pieterskerkhof 1	171.375 –	-
Mutatie fiscaal lagere waardering leningen in verband met opwaardering fiscale schuld	2.894 –	2.894 –
Investeringsaftrek	948 –	-
Niet aftrekbare kosten, forfaitaire bijtelling	712	519
Belastbaar bedrag	<u>2.866.723</u>	<u>1.226.469</u>
De behaalde winst in boekjaar 2017 kan verrekend worden met het negatieve belastbaar bedrag in 2011.		
Voor de verschillen tussen de fiscale en de commerciële waardering van de leningen en voor de voorwaartse verliesverrekening zijn actieve belastinglatenties opgenomen. Deze latencies zijn opgenomen tegen een tarief van 20%.		
Mutatie actieve belastinglatentie voorwaartse verliesverrekening		
Verrekening belasting over belastbaar bedrag huidig boekjaar	573.345 –	245.294 –
Herrekening actieve belastinglatentie op grond van resultaatverwachting	<u>373.345</u>	<u>105.294</u>
	<u>200.000 –</u>	<u>140.000 –</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. De ingekochte aandelen door de vennootschap (102) komen niet in aanmerking voor een dividenduitkering.

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

	2017	2016
Resultaat	1.279.347	1.088.265
Toegevoegd aan de overige reserves	828.202	639.466
Dividend	<u>451.145</u>	<u>448.799</u>

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 N.V. per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2017;
- de winst- en verliesrekening over 2017;
- het kasstroomoverzicht over 2017; 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 afwijken 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.

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 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 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, 19 april 2018
Baker Tilly Berk NV

J.M. Overvest
Registeraccountant

Bijlagen

Lijst van aandeelhouders per 31 december 2017

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	de heer mr. F.M.J. Hermans
ASR Leven inzake Pensioenen	Craenen BV	de heer ir. G.W. van Hoogevest
Axent Aegon Sparen NV	de heer O. Denneman	de heer J.R. Hoogland
	Deno Holding BV	de heer M.G. Hoogland
de heer O. Backer Dirks	mevrouw C.E. Droste	de heer M.G.S. Houtman
Koninklijke BAM Groep NV	de heer J.H. Droste	de heer dr. P. Hoyng
Beheermaatschappij Catharijne BV	de heer K.E. Droste	erven mevrouw N.M. Hufferman-Swets
de heer mr. W.M.J. Bekkers	mevrouw M.C. Stratenus-Droste	de heer J.F.J. Hutter
de heer H. Bijlsma	de heer mr. W.F. Dutilh	Hylkema Beheer BV
Bleijenburg Beheer BV		
de heer mr. drs. A.J.P. van Beurden	de heer C.M.M. Eijrond	ING Bank NV
erven de heer mr E. Bloembergen	Stichting Elise Mathilde Fonds	
Stichting het Boellaard Fonds	de heer dr. R.C. Engelberts	de heer Boye Jansen
erven mevrouw A.C. Bol-Castendijk		de heer R.H.B. Jansen
de heer mr. Th.J. van Boom	Flevorama BV	N.Janssen Conseil
mevrouw M.A. Boumeester-Fentener van Vlissingen	de heer mr. K.H.J. Flink	de heer dr. F.G.I. Jennekens
mevrouw B.J. de Brabander	Grontmij De Bilt NV	mevrouw dr. A. Jennekens-Schinkel
de heer M.Ph.K. de Brabander	mevrouw mr. M. de Groot-Sjenitzer	Jonkheer C.L. de Jonge
de heer R.C.A. de Brabander	de heer mr. W.B.J. de Groot	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-
Neppéus
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
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
Metelerskamphof	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

UMS

Ontwerp, opmaak en productiebegeleiding

Carta Lian Oosterhoff – communicatie & grafisch ontwerp

Papier

Omslag Constellation Snow 280 gr/m²;

Federigioni

Binnenwerk Cocoon offset 140 gr/m²;

100% recycled – Antalis

Druk

Art Libro / Drukkerij Coers&Roest

Bindwerk

Patist