

Zaanse Schans Vastgoed N.V.
gevestigd te Zaandam

Rapport inzake de
jaarrekening 2018

Berveling Accountants & Adviseurs B.V.

Dit rapport heeft 17 pagina's

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Jaarrekening

1.1	Balans per 31 december 2018	3
1.2	Winst- en verliesrekening over 2018	5
1.3	Kasstroomoverzicht over 2018	6
1.4	Toelichting op de jaarrekening	7
1.5	Toelichting op de balans	11
1.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	16

1. JAARREKENING

Zaanse Schans Vastgoed N.V.

1.1 Balans per 31 december 2018

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>31 december 2018</u>		<u>31 december 2017</u>	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	<u>3.068.297</u>	3.068.297	<u>3.068.297</u>	3.068.297
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	13.631		1.454	
Overige vorderingen	<u>106.797</u>	120.428	<u>164.000</u>	165.454
<i>Liquide middelen</i>		315.614		142.155
Totaal activazijde		<u><u>3.504.339</u></u>		<u><u>3.375.906</u></u>

Zaandam, 16 mei 2019
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

Zaanse Schans Vastgoed N.V.

1.1 Balans per 31 december 2018

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal	100.000		100.000	
Agioreserve	504.129		504.129	
Overige reserves	-229.168		-317.537	
		374.961		286.592
Voorzieningen				
Voorzieningen asbestsanering en achterstallig onderhoud	217.852		234.046	
		217.852		234.046
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	2.542.756		2.619.343	
Overige schulden	27.065		27.965	
		2.569.821		2.647.308
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen	83.550		83.550	
Handelscrediteuren	41.986		16.419	
Schulden aan participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	209.774		57.866	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.395		2.377	
Overige schulden	5.000		47.748	
		341.705		207.960
Totaal passivazijde		<u>3.504.339</u>		<u>3.375.906</u>

Zaandam, 16 mei 2019
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

1.2 Winst- en verliesrekening over 2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
Netto-omzet		365.327		359.487
Bruto bedrijfsresultaat		<u>365.327</u>		<u>359.487</u>
Lonen en salarissen	94.608		66.400	
Onderhoudskosten	99.568		156.567	
Kantoorkosten	264		1.309	
Algemene kosten	33.304		45.008	
Som der bedrijfskosten		<u>227.744</u>		<u>269.284</u>
Bedrijfsresultaat		<u>137.583</u>		<u>90.203</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.214		-306.536	
Som der financiële baten en lasten	<u>-49.214</u>	<u>-49.214</u>	<u>-306.536</u>	<u>-306.536</u>
Resultaat voor belastingen		<u>88.369</u>		<u>-216.333</u>
Belastingen		-		-
Resultaat na belastingen		<u><u>88.369</u></u>		<u><u>-216.333</u></u>

Zaandam, 16 mei 2019
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

1.3 Kasstroomoverzicht over 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2018	
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat		137.583
Aanpassingen voor:		
Mutatie voorzieningen	-16.194	
		-16.194
Verandering in werkkapitaal:		
Vorderingen	45.026	
Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)	133.745	
		178.771
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		300.160
Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.214	
		-49.214
Kasstroom uit operationele activiteiten		250.946
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie langlopende schulden	-77.487	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-77.487
Mutatie geldmiddelen		173.459
Toelichting op de geldmiddelen		
Stand per 1 januari		142.155
Mutatie geldmiddelen		173.459
Stand per 31 december		315.614

1.4 Toelichting op de jaarrekening

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor de kleine rechtspersoon.

Onderneming

Zaanse Schans Vastgoed N.V., statutair gevestigd te Zaandam is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34370762.

Activiteiten

De activiteiten van Zaanse Schans Vastgoed N.V., statutair gevestigd te Zaandam, bestaan voornamelijk uit:

-Duurzaam behoud van in verval geraakt monumentaal of beeldbepalend gebouwd erfgoed, door restauratie, herbestemming en/of beheer

Economische eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een groep, waarvan Stichting De Zaanse Schans aan het hoofd staat.

Fusies en overnames

In 2017 is Stadsherstel Zaanstreek N.V. overgenomen door Stichting De Zaanse Schans. Na de overname is de naam Stadsherstel Zaanstreek N.V. gewijzigd in Zaanse Schans Vastgoed N.V.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Op iedere balansdatum wordt beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van de vennootschap zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Valuta

De jaarrekening is opgesteld in euro's. Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode worden in de jaarrekening verwerkt tegen de koers van afwikkeling. Eventuele koersverschillen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De directie stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 88.369 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen en over 2018 geen dividend uit te keren.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Algemeen

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Kosten van groot onderhoud aan panden in exploitatie die leiden tot huurverhogingen, worden geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Vorderingen

De kortlopende vorderingen betreffen de vorderingen met een looptijd korter dan één jaar.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen en kasmiddelen.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

Eigen vermogen

Agioreserve

De agioreserve betreft het deel van het gestorte en geplaatste kapitaal, dat hoger is dan de nominale waarde van de geplaatste aandelen.

Voorzieningen

Na de stelselwijziging in 2017 is als gevolg van de waardering van de panden tegen aankoopprijs de latente belastingvoorziening die hiermee samenhangt komen te vervallen.

Overige voorzieningen

Voorziening groot onderhoud:

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud van gebouwen wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks van jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden betreffen de schulden met een looptijd korter dan één jaar. Deze worden opgenomen tegen nominale waarde.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen zijn, tenzij anders vermeld, gewaardeerd tegen nominale waarde.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen en de onder de vlottende activa opgenomen effecten.

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Bedrijfskosten

De kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Personeelsbeloningen

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

Financiële baten en lasten

De financiële baten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en -kosten van uitgegeven en ontvangen leningen en tegoeden.

1.5 Toelichting op de balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	Bedrijfs- gebouwen en -terreinen	Totaal 2018	Totaal 2017
	€	€	€
Aanschafwaarde	3.068.297	3.068.297	3.068.297
Boekwaarde per 31 december	<u>3.068.297</u>	<u>3.068.297</u>	<u>3.068.297</u>

De panden zijn gewaardeerd op fiscale grondslagen, zijnde de historische kostprijs.

Een indicatie van de actuele waarde van bedrijfsgebouwen en terreinen is de WOZ-waarde. De WOZ-waarde (peildatum: 01-01-2017) die bekend is bedraagt € 6.529.000 met een bijbehorende boekwaarde van: € 3.068.297.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	<u>13.631</u>	<u>1.454</u>

De debiteuren bestaan uit gefactureerde maar nog niet ontvangen huurbedragen.

Overige vorderingen

Vooruitbetaalde verzekeringspremie	6.797	-
Vordering op Stichting de Zaanse Schans inzake achterstallig onderhoud	-	164.000
Vordering op Stichting de Zaanse Schans inzake verduurzaming panden	50.000	-
Nog te ontvangen bijdrage onderhoud panden Stichting de Zaanse Schans	50.000	-
	<u>106.797</u>	<u>164.000</u>

Liquide middelen

ABN AMRO Ondernemersrekening .838	315.614	141.855
Triodos .579	-	300
	<u>315.614</u>	<u>142.155</u>

1.5 Toelichting op de balans**PASSIVA****EIGEN VERMOGEN**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 31 december	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Agioreserve		
Stand per 31 december	<u>504.129</u>	<u>504.129</u>

De agioreserve is het bedrag dat door Stichting De Zaanse Schans extra gestort is boven het aandelenkapitaal ad € 100.000. De Stichting heeft ten tijde van de overname in 2017 met dit bedrag de oude schulden aan voormalig aandeelhouders van Stadsherstel Zaanstreek N.V. afgelost, te weten Parteon en Stadsherstel Amsterdam.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-317.537	-101.204
Uit voorstel resultaatbestemming	<u>88.369</u>	<u>-216.333</u>
Stand per 31 december	<u>-229.168</u>	<u>-317.537</u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2018 bedraagt € 88.369.

1.5 Toelichting op de balans

VOORZIENINGEN

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening achterstallig onderhoud	105.998	157.448
Voorziening asbestsanering	61.854	76.598
Voorziening verduurzaming panden	50.000	-
	<u>217.852</u>	<u>234.046</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Voorziening achterstallig onderhoud</i>		
Stand per 1 januari	157.448	-
Dotatie	-	164.000
Onttrekking	-51.450	-6.552
Stand per 31 december	<u>105.998</u>	<u>157.448</u>
<i>Voorziening asbestsanering</i>		
Stand per 1 januari	76.598	76.598
Onttrekking	-14.744	-
Stand per 31 december	<u>61.854</u>	<u>76.598</u>
<i>Voorziening verduurzaming panden</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	50.000	-
Stand per 31 december	<u>50.000</u>	<u>-</u>

Er is in 2018 € 14.744 uitgegeven aan asbestsanering, en € 51.450 uitgegeven aan achterstallig onderhoud.

Er is geen meerjaren onderhoudsvoorziening.

1.5 Toelichting op de balans

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening Stichting De Zaanse Schans	2.542.756	2.619.343
Financieringen		
Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit A	2.228.000	2.228.000
Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit B	314.756	391.343
	<u>2.542.756</u>	<u>2.619.343</u>

Deze financiering betreft een doorleningsovereenkomst tussen Stichting De Zaanse Schans en Zaanse Schans Vastgoed N.V.

De oude lening van Stadsherstel Zaanstreek N.V. bij de Triodos Bank is door Stichting De Zaanse Schans afgelost en opnieuw afgesloten in 2017, tegen andere voorwaarden. Deze nieuwe lening wordt door Stichting De Zaanse Schans doorgeleend aan Zaanse Schans Vastgoed N.V.

Het kortlopend deel van deze lening is als aflossingsverplichting opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2018	2017
	€	€
<i>Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit A</i>		
Hoofdsom	2.228.000	2.228.000
Aflossing voorgaande boekjaren	-	-
Stand per 31 december	<u>2.228.000</u>	<u>2.228.000</u>
<i>Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit B</i>		
Hoofdsom	557.000	-
Aflossing voorgaande boekjaren	-82.107	-
Stand per 1 januari	474.893	-
Opgenomen	-	557.000
Afgelost	-76.587	-82.107
Stand per 31 december	398.306	474.893
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-83.550	-83.550
Langlopend deel per 31 december	<u>314.756</u>	<u>391.343</u>
	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€

De aflossing in 2018 ad € 76.587 is niet gelijk aan de aflossingsverplichting zoals vorig jaar is opgenomen ad € 83.550. Het verschil bedraagt € 6.926,50. Dit betreft een maand aflossing die is gepresenteerd in 2017, maar daadwerkelijk per 1-1-2018 is betaald.

Overige schulden

Waarborgsommen ontvangen van huurders	27.065	27.965
---------------------------------------	--------	--------

1.5 Toelichting op de balans

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Aflossingsverplichting lening Stichting De Zaanse Schans	<u>83.550</u>	<u>83.550</u>

Deze aflossingsverplichting betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden. Deze is verder toegelicht bij de langlopende schulden op de vorige pagina.

Handelscrediteuren

Crediteuren	<u>41.986</u>	<u>16.419</u>
-------------	---------------	---------------

Schulden aan participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Schuld aan Stichting de Zaanse Schans	<u>209.774</u>	<u>57.866</u>
---------------------------------------	----------------	---------------

Dit betreft een rekening courant verhouding met Stichting de Zaanse Schans. Het eindsaldo van 2017 ad € 57.866 is begin 2018 afgewikkeld. Het opgebouwde saldo in 2018 bestaat naast een aantal over en weer voorgeschoten nota's voornamelijk uit:

- Rente en aflossing m.b.t. de doorleenovereenkomst Triodos leningen: € 94.000.
- Doorbelaste personeelskosten vanuit Stichting de Zaanse Schans: € 94.608.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	<u>1.395</u>	<u>2.377</u>

Overige schulden

Reservering accountantskosten	5.000	5.000
Nog te betalen bedragen	-	42.748
	<u>5.000</u>	<u>47.748</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Tot meerdere zekerheid van de schulden van de onderstaande verbonden lichamen heeft de onderneming zich mede hoofdelijk verbonden voor de schulden van Stichting de Zaanse Schans. Het totaal van de hoofdelijke aansprakelijkheid van de onderneming bedraagt per ultimo boekjaar € 2.626.306 en is als volgt te specificeren:

- hoofdelijke aansprakelijkheid bancaire financiering ten behoeve van Stichting de Zaanse Schans Faciliteit A: € 2.228.000,-
- hoofdelijke aansprakelijkheid bancaire financiering ten behoeve van Stichting de Zaanse Schans Faciliteit B: € 398.306,-

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2018	2017
	€	€
Netto-omzet		
Omzet huur hoog belast	164.662	305.837
Omzet huur onbelast	200.665	53.650
	<u>365.327</u>	<u>359.487</u>

In 2018 zijn de huren verhoogd met een huurindexatie van 1,4%. Ondanks de gedeeltelijke leegstand van Kalveringdijk 11 is toch een hogere huuropbrengst gerealiseerd ten opzichte van vorig jaar.

Lonen en salarissen

Doorberekende kosten voor personele inzet Stichting De Zaanse Schans	94.608	31.400
Nagekomen management fee 2016	-	35.000
	<u>94.608</u>	<u>66.400</u>

De doorberekende kosten voor personele inzet heeft betrekking op de loonkosten over 2018. Op basis van de overeenkomst van € 50.000 kan de volgende verdeelsleutel worden toegepast:

- 5% directievoering
- 10% administratieve werkzaamheden
- 85% behoud en beheer

Daarnaast wordt 100% van de loonkosten van de schilder doorberekend ad € 44.608.

Onderhoudskosten

Onderhoud onroerend goed	134.715	95.016
Vaste lasten onroerend goed	14.853	17.477
Overige onderhoudskosten	-	44.074
	<u>149.568</u>	<u>156.567</u>
Bijdrage onderhoud panden	-50.000	-
	<u>99.568</u>	<u>156.567</u>

De overige huisvestingskosten in 2017 betreft de aansluiting op de fiscale waardering van de panden. Dit is een eenmalige post in de jaarrekening van 2017 geweest.

Kantoorkosten

Drukwerk	135	1.174
Internetkosten	-	99
Contributies en abonnementen	-	36
Overige kantoorkosten	129	-
	<u>264</u>	<u>1.309</u>

Algemene kosten

Accountantskosten	5.000	27.071
Advieskosten	2.441	8.850
Zakelijke verzekeringen	25.863	-
Overige algemene kosten	-	9.087
	<u>33.304</u>	<u>45.008</u>

De zakelijke verzekeringen hebben voor een bedrag van € 4.997 betrekking op boekjaar 2017.

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende leningen	48.797	85.802
Betaalde boeterente	-	213.178
Bereidstellingsprovisie	-	3.626
Afsluitprovisie	-	3.000
Bankkosten	417	930
	<u>49.214</u>	<u>306.536</u>

In de rente over de langlopende leningen is inbegrepen € 6.963 welke is gepresenteerd in 2017, maar daadwerkelijk in 2018 is betaald.

De vergelijkende cijfers geven een vertekend beeld. In 2017 is een hoge boete afgerekend door de oversluiting van de leningen door Stichting de Zaanse Schans. Bovendien was het rentepercentage in de oude leningen hoger dan de huidige rentestand.

Zaandam, 16 mei 2019
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

Bestuursleden:
mevr. S.S.M. Chedi
S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

J.H. Gerson