

**Stichting de Zaanse Schans**  
gevestigd te Zaanstad

Rapport inzake de  
jaarrekening 2019

Berveling Accountants & Adviseurs B.V.

Dit rapport heeft 27 pagina's

## **INHOUDSOPGAVE**

## **Pagina**

### **1. Jaarrekening**

1.1	Balans per 31 december 2019	2
1.2	Winst- en verliesrekening over 2019	4
1.3	Kasstroomoverzicht over 2019	5
1.4	Toelichting op de jaarrekening	6
1.5	Toelichting op de balans	13
1.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	23

## Stichting de Zaanse Schans

### 1.1 Balans per 31 december 2019

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	11.003.860		670.880	
Inventaris	<u>960.152</u>		<u>1.081.660</u>	
		11.964.012		1.752.540
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	681.967		681.967	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>2.459.206</u>		<u>2.542.756</u>	
		3.141.173		3.224.723
<b>Viottende activa</b>				
<i>Vorraden</i>				
Gereed product en handelsgoederen	<u>34.500</u>		<u>48.179</u>	
		34.500		48.179
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	52.561		42.617	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-		209.774	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.714		-	
Overige vorderingen	93.192		100.092	
Overlopende activa	<u>32.209</u>		<u>69.883</u>	
		192.676		422.366
<i>Liquide middelen</i>		1.627.899		918.715
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>16.960.260</u></u>		<u><u>6.366.523</u></u>

Zaanstad, 28 mei 2020  
Stichting de Zaanse Schans

A. Drost

J.H. Gerson

S.S.M. Chedi

P. Oudega

J.F.M. Hovers

M.W.M. van der Burght

## Stichting de Zaanse Schans

### 1.1 Balans per 31 december 2019

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
Stichtingskapitaal	36		36	
Afkoopsom erfpachtcanon	84.714		88.243	
Overige reserves	<u>12.229.683</u>		<u>1.659.280</u>	
		12.314.433		1.747.559
<b>Voorzieningen</b>				
Overige voorzieningen	<u>1.043.871</u>		<u>935.032</u>	
		1.043.871		935.032
<b>Langlopende schulden</b>				
Andere obligatie- en onderhandse leningen	453.780		453.780	
Schulden aan kredietinstellingen	2.459.206		2.542.756	
Overige schulden	<u>236.416</u>		<u>230.972</u>	
		3.149.402		3.227.508
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen	83.550		83.550	
Handelscrediteuren	127.845		37.760	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	52.252		154.993	
Overige schulden	50.579		59.697	
Overlopende passiva	<u>138.328</u>		<u>120.424</u>	
		452.554		456.424
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>16.960.260</u></u>		<u><u>6.366.523</u></u>

Zaanstad, 28 mei 2020  
Stichting de Zaanse Schans

A. Drost

J.H. Gerson

S.S.M. Chedi

P. Oudega

J.F.M. Hovers

M.W.M. van der Burght

1.2 Winst- en verliesrekening over 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Netto-omzet		2.046.236		1.843.401
<b>Bruto-marge</b>		<u>2.046.236</u>		<u>1.843.401</u>
Overige bedrijfsopbrengsten		214.187		214.460
<b>Bruto bedrijfsresultaat</b>		<u>2.260.423</u>		<u>2.057.861</u>
Lonen en salarissen	705.307		608.412	
Sociale lasten	129.162		129.947	
Pensioenlasten	50.079		46.735	
Afschrijvingen materiële vaste activa	227.275		89.398	
Overige personeelskosten	42.473		44.343	
Huisvestingskosten	42.353		39.678	
Kantoorkosten	36.876		26.360	
Algemene kosten	284.506		138.353	
Behoud en beheer	490.939		605.750	
Publiekszaken	77.672		65.815	
<b>Som der kosten</b>		<u>2.086.642</u>		<u>1.794.791</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>173.781</u>		<u>263.070</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.946		-21.134	
<b>Som der financiële baten en lasten</b>		<u>-21.946</u>		<u>-21.134</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>151.835</u>		<u>241.936</u>
Belastingen		9.863		-48.041
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>161.698</u></u>		<u><u>193.895</u></u>

Zaanstad, 28 mei 2020  
Stichting de Zaanse Schans

A. Drost

J.H. Gerson

S.S.M. Chedi

P. Oudega

J.F.M. Hovers

M.W.M. van der Burght

### 1.3 Kasstroomoverzicht over 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2019		2018	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		173.781		263.070
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	227.275		89.398	
Mutatie voorzieningen	146.022		165.185	
		373.297		254.583
Verandering in werkkapitaal:				
Vorraden en onderhanden werk	13.679		-48.179	
Vorderingen (excl. vennootschapsbelasting)	244.404		-154.024	
Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen en vennootschapsbelasting)	72.577		-145.358	
		330.660		-347.561
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		877.738		170.092
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.946		-21.134	
Belastingen	-118.481		1.277	
		-140.427		-19.857
Kasstroom uit operationele activiteiten		737.311		150.235
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	-33.567		-44.365	
Mutaties overige financiële vaste activa	83.550		76.587	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		49.983		32.222
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Mutatie langlopende schulden	-78.106		-76.586	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-78.106		-76.586
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>709.188</u>		<u>105.871</u>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>				
Stand per 1 januari		918.711		812.840
Mutatie geldmiddelen		709.188		105.871
Stand per 31 december		<u>1.627.899</u>		<u>918.711</u>

## **1.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **ALGEMENE TOELICHTING**

#### **Activiteiten**

De activiteiten van Stichting de Zaanse Schans, statutair gevestigd te Zaanstad, bestaan voornamelijk uit:

- Verhuur van onroerend goed
- In stand houden van woon-werkbuurt
- Parkeer- en toiletbeheer

De feitelijke activiteiten worden uitgevoerd aan de Schansend 1 te Zaanstad.

#### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

Stichting de Zaanse Schans, statutair gevestigd te Zaanstad is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 35027169.

#### **Stelselwijzigingen**

In deze jaarrekening is voor het eerst gebruik gemaakt van de door de wetgever geboden mogelijkheid in artikel 2:396 lid 6 BW om fiscale waarderingsgrondslagen te hanteren voor de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat.

Door het gebruik van fiscale waarderingsgrondslagen worden de bedrijfsgebouwen en -terreinen (MVA) hoger gewaardeerd dan bij waardering op commerciële grondslagen het geval zou zijn.

De overgang naar fiscale waarderingsgrondslagen betreft een stelselwijziging die retrospectief als een rechtstreekse wijziging van het eigen vermogen per begin van het boekjaar is verwerkt.

Zoals toegestaan in het Besluit fiscale waarderingsgrondslagen zijn in de balans en winst- en verliesrekening de vergelijkende cijfers over het vorige boekjaar niet aangepast.

#### **Schattingswijzigingen**

Toepassing van de fiscale grondslagen betekent dat rekening is gehouden met de fiscale afschrijvingsbeperkingen. Veranderingen in de afschrijvingstermijnen, -percentages, of -methoden worden gezien als schattingswijzigingen en worden verwerkt in overeenstemming met de fiscaal gebruikelijke verwerkingswijze.

#### **Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting de Zaanse Schans zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

#### **Fusies en overnames**

In 2017 is Stadsherstel Zaanstreek N.V. overgenomen door Stichting De Zaanse Schans.

Per overnamedatum is de naam van de overgenomen N.V. gewijzigd in Zaanse Schans Vastgoed N.V.

In 2019 hebben geen fusies of overnames plaatsgevonden

## **1.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **Toelichting op het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond.

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.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De waarde van de gerelateerde activa en leaseverplichting zijn in de toelichting van balansposten verantwoord.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

### **ALGEMENE GRONDSLAGEN**

#### **Algemeen**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW met uitzondering van afdeling 6 'voorschriften omtrent de grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat'. In plaats daarvan worden de grondslagen voor de bepaling van de belastbare winst als bedoeld in de Wet op de Vennootschapsbelasting toegepast. Verder zijn het Besluit fiscale waarderingsgrondslagen en de "Handreiking bij de toepassing van fiscale grondslagen voor kleine rechtspersonen" van de Raad voor de Jaarverslaggeving van toepassing.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

#### **Afwijking van materieel belang**

De toepassing van de fiscale waarderingsgrondslag heeft geleid tot een afwijking in de waardering volgens afdeling 6, titel 9, Boek 2 BW. Van belang voor het inzicht in het vermogen betreft met name de afwijking in de waardering van materiële en immateriële vaste activa.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

#### **Vreemde valuta**

##### *Functionele valuta*

De posten in de jaarrekening worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin de onderneming haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). De jaarrekening is opgesteld in euro's; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta.



## **1.4 Toelichting op de jaarrekening**

### *Transacties, vorderingen en schulden*

Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode zijn in de jaarrekening verwerkt tegen de koers op transactiedatum.

Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend in de functionele valuta tegen de koers per balansdatum. De uit de afwikkeling en omrekening voortvloeiende koersverschillen komen ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening.

Niet-monetaire activa die volgens de verkrijgingsprijs worden gewaardeerd in een vreemde valuta worden omgerekend tegen de wisselkoers op de transactiedatum.

Niet-monetaire activa die volgens de actuele waarde worden gewaardeerd in een vreemde valuta worden omgerekend tegen de wisselkoers op het moment waarop de actuele waarde werd bepaald.

### **Bijzondere posten**

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot het resultaat uit de normale, niet-incidentele bedrijfsactiviteiten, maar die omwille van de vergelijkbaarheid apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post.

## **GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Materiële vaste activa**

Bedrijfsgebouwen en terreinen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar de desbetreffende toelichting.

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, tenzij fiscaal een wettelijk maximum afschrijvingspercentage van 20% wordt voorgeschreven, en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op gebouwen in eigen gebruik wordt tot 50% van de WOZ-waarde afgeschreven. Op andere gebouwen (zijnde gebouwen ter belegging) wordt tot de WOZ-waarde afgeschreven.

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

## **1.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **Financiële vaste activa**

#### *Deelnemingen*

Deelnemingen worden gewaardeerd op kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Eventuele goodwill die is betaald wordt verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de deelneming.

#### *Vorderingen op groepsmaatschappijen*

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen, alsmede de overige vorderingen worden opgenomen tegen de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

De stichting beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzondere-waardeverminderingsverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst- en verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

## **1.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **Vorraden**

De voorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde.

De kostprijs bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging) en gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met eventuele verminderingen voor het risico van oninbaarheid. Deze verminderingen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. Voor zover niet anders is vermeld hebben de vorderingen een looptijd van korter dan 1 jaar.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Voorzieningen**

#### *Algemeen*

Voorzieningen worden gevormd ter zake van toekomstige uitgaven, indien die uitgaven:

1. hun oorsprong vinden in feiten of omstandigheden, die zich in de periode voorafgaande aan de balansdatum hebben voorgedaan;
2. er een redelijke mate van zekerheid bestaat dat zij zich zullen voordoen; en
3. ook overigens aan die periode kunnen worden toegerekend

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Pensioenvoorzieningen worden gewaardeerd op basis van actuariële grondslagen. De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer het de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

#### *Voorziening groot onderhoud gebouwen*

Voor uitgaven voor groot onderhoud van gebouwen wordt een voorziening gevormd om deze lasten gelijkmatig te verdelen over een aantal boekjaren. De toevoegingen aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het groot onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden voor groot onderhoud verloopt.

## **1.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen nominale waarde. Daarbij dient een zakelijke rente in aanmerking te worden genomen.

### **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen nominale waarde. Daarbij dient een zakelijke rente in aanmerking te worden genomen.

## **GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Algemeen**

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

### **Opbrengstverantwoording**

#### *Algemeen*

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

#### *Verkoop van goederen*

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

#### *Verlenen van diensten*

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### **Kosten**

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

### **Personeelsbeloningen**

#### *Periodiek betaalbare beloningen*

De aan het personeel verschuldigde beloningen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

#### *Pensioenen*

De onderneming heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

## **1.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa**

Immateriële vaste activa (voor zover geactiveerd) inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Hierbij wordt rekening gehouden met de beperkingen die van toepassing zijn ten aanzien van bedrijfsgebouwen, beleggingsvastgoed, andere materiële vaste activa en geactiveerde goodwill. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

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

Bij de resultaatbestemming worden indien en voor zover de fiscale wetgeving dit toelaat boekwinsten opgenomen in een herinvesteringsreserve.

Op aanschaffings- of voortbrengingskosten van bedrijfsmiddelen die zijn aangewezen als bedrijfsmiddelen die in het belang zijn van de bescherming van het Nederlandse milieu wordt willekeurig afgeschreven.

### **Overheidssubsidies**

Exploitatiesubsidies worden als bate verantwoord in de winst- en verliesrekening in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, of wanneer een gesubsidieerd exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de winst- en verliesrekening.

### **Financiële baten en lasten**

#### *Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

#### *Dividenden*

Te ontvangen dividenden van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en effecten, worden verantwoord zodra de onderneming het recht hierop heeft verkregen.

## 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	Inventaris	Totaal 2019
	€	€	€
Aanschafwaarde	11.285.120	1.757.283	13.042.403
Cumulatieve afschrijvingen	-209.060	-675.623	-884.683
Boekwaarde per 1 januari	<u>11.076.060</u>	<u>1.081.660</u>	<u>12.157.720</u>
Investerings	-	33.567	33.567
Desinvesteringen	-	-191.520	-191.520
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-	191.520	191.520
Afschrijvingen	-72.200	-155.075	-227.275
Mutaties 2019	<u>-72.200</u>	<u>-121.508</u>	<u>-193.708</u>
Aanschafwaarde	11.285.120	1.599.330	12.884.450
Cumulatieve afschrijvingen	-281.260	-639.178	-920.438
Boekwaarde per 31 december	<u>11.003.860</u>	<u>960.152</u>	<u>11.964.012</u>

Afschrijvingspercentages:

Bedrijfsgebouwen en -terreinen

2,5 - 6,7 %

Inventaris

0 - 20 %

De voorraad "Materialen t.b.v. herbouw" a € 151.394 is in 2012 ondergebracht onder de andere vaste bedrijfsmiddelen. De voorraad betreft een partij antieke tegels die in november 2006 is getaxeerd door veilinghuis Christie's op € 160.000. Van de voorraad is € 24.000 in bruikleen gegeven aan Stichting De Waakzaamheid. Het is de intentie de antieke tegels te hergebruiken wanneer de gelegenheid zich voor zal doen. In 2015 is een gedeelte gebruikt bij de herbouw van het Wevershuis.

Met ingang van het verslagjaar 2019 worden de bedrijfsgebouwen en -terreinen in de jaarrekening op fiscale grondslag (waarde economisch verkeer) gewaardeerd en daarmee beduidend hoger gewaardeerd dan bij waardering op commerciële grondslagen het geval zou zijn. Daarmee wordt aangesloten op de aangifte vennootschapsbelasting.

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 € 5.087.000 met een bijbehorende boekwaarde van: € 11.003.860.

Het bedrag van de desinvesteringen betreft een administratieve correctieboeking afkomstig uit oude jaren, ontstaan voor 2017. Deze mutatie heeft geen effect op het resultaat.

## 1.5 Toelichting op de balans

### Financiële vaste activa

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De belangen van de vennootschap in groepsmaatschappijen zijn als volgt verdeeld:

Naam	Vestigings- plaats	Aandeel in kapitaal	Eigen vermogen conform laatst vastgestelde jaarrekening	Resultaat conform laatst vastgestelde jaarrekening
		%	€	€
Deelneming Zaanse Schans Vastgoed N.V.	Zaandam	100	441.999	67.038
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>			<b>681.967</b>	<b>681.967</b>
Deelneming Zaanse Schans Vastgoed N.V.			<u>681.967</u>	<u>681.967</u>

Op 27 september 2017 heeft Stichting de Zaanse Schans 100% van de aandelen van Stadsherstel Zaanstreek N.V. overgenomen.

Per dezelfde datum is de naam van de overgenomen N.V. gewijzigd in Zaanse Schans Vastgoed N.V..

De deelneming wordt gewaardeerd op aankoopwaarde. Deze bestaat uit de volgende zaken:

-Aandelenkapitaal: € 100.000,-

-Agioreserve: € 504.129,-

-Overdrachtsbelasting: € 77.838,-

## Stichting de Zaanse Schans

### 1.5 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V. Faciliteit A	2.228.000	2.228.000
Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V. Faciliteit B	<u>231.206</u>	<u>314.756</u>
	<u>2.459.206</u>	<u>2.542.756</u>

Deze leningfaciliteiten zijn oorspronkelijk aangegaan door Stadherstel Zaanstreek N.V. Deze zijn overgenomen door Stichting De Zaanse Schans.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V. Faciliteit A</i>		
Hoofdsom	2.228.000	2.228.000
Afgelost	-	-
Stand per 31 december	<u>2.228.000</u>	<u>2.228.000</u>

<i>Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V. Faciliteit B</i>		
Hoofdsom	557.000	557.000
Afgelost	-242.244	-158.694
Aflossingsverplichting	-83.550	-83.550
Stand per 31 december	<u>231.206</u>	<u>314.756</u>

### VLOTTENDE ACTIVA

#### Vorraden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Gereed product en handelsgoederen</b>		
Brochures	<u>34.500</u>	<u>48.179</u>

In 2018 was een groot aantal boekjes ingekocht waarvan er weinig verkocht zijn omdat de verkoopautomaten niet in gebruik waren. In 2019 is één van de twee automaten in gebruik genomen. Eind 2019 teren we nog steeds op de voorraad boekjes uit 2018.



## 1.5 Toelichting op de balans

### Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Handelsdebiteuren</b>		
Handelsdebiteuren	49.556	9.263
Nog te factureren	<u>3.005</u>	<u>33.354</u>
	<u><u>52.561</u></u>	<u><u>42.617</u></u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

### Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V.	<u>-</u>	<u>209.774</u>
--	----------	----------------

Dit betreft een rekening courant verhouding met Zaanse Schans Vastgoed N.V. Het eindsaldo van 2018 ad € 209.774 is begin 2019 afgewikkeld. Het opgebouwde saldo in 2019 is eind 2019 afgerekend.

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>14.714</u>	<u>-</u>
------------------------	---------------	----------

### Overige vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Nog te ontvangen bedragen	9.642	16.542
Aflossingsverplichting Zaanse Schans Vastgoed N.V.	<u>83.550</u>	<u>83.550</u>
	<u><u>93.192</u></u>	<u><u>100.092</u></u>

De post nog te ontvangen bedragen ad € 9.642 heeft betrekking op de nog te ontvangen subsidie-afrekening van de Gemeente Zaanstad over 2019.

De aflossingsverplichting Zaanse Schans Vastgoed N.V. betreft het kortlopende deel van de lening beschreven onder vorderingen op groepsmaatschappijen zoals opgenomen onder de financiële vaste activa.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde bedragen	36.454	41.118
Nog te ontvangen bedragen	<u>-4.245</u>	<u>28.765</u>
	<u><u>32.209</u></u>	<u><u>69.883</u></u>

**1.5 Toelichting op de balans**

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Liquide middelen</b>		
ABN AMRO Bank N.V. .850	100.000	1.146
Rabobank .815	1.368.837	720.702
ABN AMRO Bank N.V. .818	-11	54.058
ASN Bank N.V.	-	8.031
ABN AMRO Bank N.V. .998	781	781
Rabobank .371	92.261	76.077
Triodos .046	30.565	21.713
Rabobank .124	4.413	-
Kas	31.798	15.817
Kruisposten contant	-745	15.782
Kruisposten pin	-	4.608
	<u>1.627.899</u>	<u>918.715</u>

De rekening bij de ASN bank is eind 2019 opgeheven.

## 1.5 Toelichting op de balans

### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Stichtingskapitaal</b>		
Stand per 31 december	<u>36</u>	<u>36</u>
<b>Afkoopsom erfpachtcanon</b>		
Stand per 1 januari	88.243	91.772
Vrijval ten gunste van overige reserves	<u>-3.529</u>	<u>-3.529</u>
Stand per 31 december	<u>84.714</u>	<u>88.243</u>
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	1.659.280	1.461.855
Uit voorstel resultaatbestemming	161.698	193.896
Mutatie bij, van afkoopsom erfpachtcanon	3.529	3.529
Herwaardering bedrijfsgebouwen en -terreinen	<u>10.405.176</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>12.229.683</u>	<u>1.659.280</u>

De afkoopsom beslaat een periode tot en met 14 november 2043.

## 1.5 Toelichting op de balans

### VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening groot onderhoud gebied	<u>1.043.871</u>	<u>935.032</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Voorziening groot onderhoud gebied</i>		
Stand per 1 januari	935.032	769.847
Dotatie	131.930	168.927
Mutatie bij	4.043	-
Onderhoudskosten ten laste van voorziening	<u>-27.134</u>	<u>-3.742</u>
Stand per 31 december	<u>1.043.871</u>	<u>935.032</u>

### LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Andere obligatie- en onderhandse leningen</b>		
Onderhandse lening	<u>453.780</u>	<u>453.780</u>

### Schulden aan kredietinstellingen

Langlopende lening Triodos bank	<u>2.459.206</u>	<u>2.542.756</u>
---------------------------------	------------------	------------------

**1.5 Toelichting op de balans**

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Financieringen</b>		
Langlopende lening Triodos Bank .105	2.228.000	2.228.000
Langlopende lening Triodos Bank .113	<u>231.206</u>	<u>314.756</u>
	<u><u>2.459.206</u></u>	<u><u>2.542.756</u></u>

De langlopende leningen bij Triodos Bank zijn aangegaan in 2017 ter financiering van de kosten van Zaanse Schans Vastgoed N.V.

Deze lening wordt 1 op 1 doorgeleend aan Zaanse Schans Vastgoed N.V., zie ook financiële vaste activa.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Langlopende lening Triodos Bank .105</i>		
Hoofdsom	2.228.000	2.228.000
Aflossing voorgaande boekjaren	-	-
Stand per 31 december	<u><u>2.228.000</u></u>	<u><u>2.228.000</u></u>

Deze financiering is verstrekt ter financiering van de kosten van Zaanse Schans Vastgoed N.V. Het rentepercentage bedraagt 1,26 %, vast tot en met 1 oktober 2027. De aflossing bedraagt € 6.936,72 per maand, voor het eerst op 1 juli 2024. Na 100 termijnen zal op 1 oktober 2032 het restant ad € 1.534.328,49 ineens worden afgelost.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Langlopende lening Triodos Bank .113</i>		
Hoofdsom	557.000	557.000
Aflossing voorgaande boekjaren	<u>-158.694</u>	<u>-82.107</u>
Stand per 1 januari	398.306	474.893
Afgelost	<u>-83.550</u>	<u>-76.587</u>
Stand per 31 december	314.756	398.306
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-83.550</u>	<u>-83.550</u>
Langlopend deel per 31 december	<u><u>231.206</u></u>	<u><u>314.756</u></u>

Deze financiering is verstrekt ter financiering van de kosten van Zaanse Schans Vastgoed N.V. Het rentepercentage bedraagt 2,8 %, vast tot en met 1 oktober 2020. De aflossing bedraagt € 6.962,50 per maand, voor het laatst op 1 juni 2024.

**1.5 Toelichting op de balans**

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Lening Stichting Zaanse Schans Vastgoed	228.915	228.916
Borgsommen	7.501	2.056
	236.416	230.972

Over de lening Stichting Zaanse Schans Vastgoed wordt geen rente berekend.  
 Het is de bedoeling om Stichting Zaanse Schans Vastgoed op te heffen in de nabije toekomst.

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen komend boekjaar</b>		
Aflossingsverplichting leningen Triodos Bank	83.550	83.550
	127.845	37.760

Het crediteurensaldo is behoorlijk toegenomen ten opzichte van vorig jaar. De stijging komt met name doordat er eind 2019 een grote nota is ontvangen voor de baliefunctie in het Zaanse Museum.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	-	76.447
Omzetbelasting	21.582	47.489
Loonheffing	30.670	31.057
	52.252	154.993

**1.5 Toelichting op de balans**

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Te betalen personeelslasten incl. vakantiegeld en vakantiedagen	<u>50.579</u>	<u>59.697</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Te betalen kosten	89.026	120.424
Project Zonnewijzer	49.302	-
	<u>138.328</u>	<u>120.424</u>

**Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

**Voorwaardelijke verplichtingen en belangrijke financiële verplichtingen**

*Huurverplichtingen*

De jaarlijkse huurlast van het pand bedraagt circa € 21.000.

De huurlast van het kopieerapparaat bedraagt € 1.100 per kwartaal.

*Investeringsverplichtingen*

Per balansdatum bedraagt de niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor de aankoop van het registergoed aan de ,Diederik Sonoyweg 10, 1509 BR Zaandam, € 1.076.189.

Ter financiering van deze investering wordt een lening aangegaan voor € 800.000 bij de Triodosbank.

*Overdrachtsbelasting*

Stichting de Zaanse Schans heeft de aandelen van Zaanse Schans Vastgoed NV d.d. 27 september 2017 verkregen. In deze vennootschap zit onroerend goed. Er speelt momenteel mogelijk een discussie met de belastingdienst inzake de belastbaarheid van de verkrijging inzake de overdrachtsbelasting (wet BRV). De uitkomst hiervan is nog onbekend.

## 1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Netto-omzet</b>		
Parkeergelden	1.520.938	1.396.177
Huuropbrengst	220.707	221.763
Omzet toiletten	231.840	215.547
Omzet boekjes	4.126	5.321
Omzet ZS Card	68.625	4.593
	<u>2.046.236</u>	<u>1.843.401</u>

De netto-omzet over 2019 is ten opzichte van het vorige boekjaar met 11% gestegen.

### Overige bedrijfsopbrengsten

Gemeente Zaanstad, onderhoud Zaanse Schans	192.815	187.947
Ondernemersbijdrage Engels en Walvis	16.321	16.185
Overige	5.051	10.328
	<u>214.187</u>	<u>214.460</u>

De vergoeding voor onderhoud van de Gemeente Zaanstad is in 2019 voor 95% verleend. De resterende 5% vergoeding van de Gemeente Zaanstad wordt verleend, nadat is voldaan aan:

- het informeren aan de Gemeente Zaanstad over belangrijke ontwikkelingen
- het toezenden aan de Gemeente Zaanstad van de definitieve versie (uiterlijk 1 juli 2020) van de volgende stukken:
  - een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt welke doelen zijn gerealiseerd en welke activiteiten zijn uitgevoerd;
  - een overzicht van de activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten (financieel jaarverslag of jaarrekening);
  - een balans naar de toestand van 31 december met een toelichting daarop;
  - een goedkeurende verklaring omtrent de getrouwheid van het financiële verslag/ de jaarrekening, afgegeven door een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij uitdrukkelijk een oordeel dient te worden gegeven omtrent de juistheid van het werkelijk gerealiseerde aantal overeengekomen prestaties.



**1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Lonen en salarissen</b>		
Brutolonen en -salarissen	623.121	578.913
Eindejaarsuitkeringen	24.545	44.437
Vakantietoeslag	37.934	59.902
Kosten inhuur personeel	<u>140.809</u>	<u>52.455</u>
	826.409	735.707
Ontvangen uitkeringen ziekengeld	-26.494	-32.687
Doorberekende brutolonen en -salarissen	<u>-94.608</u>	<u>-94.608</u>
	<u><u>705.307</u></u>	<u><u>608.412</u></u>

Gemiddeld aantal werknemers:

Gedurende het jaar 2019 waren gemiddeld 17,4 werknemers in dienst op basis van een fulltime dienstverband. In het jaar 2018 waren dit 17,8 werknemers.

De kosten voor de schilder en overeengekomen personeelskosten voor directievoering, administratie en behoud en beheer worden doorbelast aan Zaanse Schans Vastgoed N.V. Op totaalniveau zijn de personeelskosten met EUR 100.000 toegenomen, veroorzaakt door de inhuur van extra personeel, met name de verkeersregelaars en de baliefunctie in het Zaanse Museum.

**Sociale lasten**

Sociale lasten	<u>129.162</u>	<u>129.947</u>
----------------	----------------	----------------

**Pensioenlasten**

Pensioenpremie personeel	<u>50.079</u>	<u>46.735</u>
--------------------------	---------------	---------------

De pensioenregeling is ondergebracht bij Zwitserleven en wordt in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling.

Dit betekent dat de over het boekjaar verschuldigde premies als kosten worden verantwoord.

## 1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2019	2018
	€	€
<b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	72.200	15.812
Inventaris	155.075	73.586
	<u>227.275</u>	<u>89.398</u>

De afschrijvingskosten zijn toegenomen doordat er met ingang van 2019 wordt afgeschreven over investeringen die eerder nog niet in gebruik waren genomen. De rest van de toename hangt samen met recente investeringen en met het feit dat de fiscale waarde van de bedrijfsgebouwen hoger is dan de commerciële waarde was..

### Overige personeelskosten

Reiskostenvergoeding	2.344	2.831
Reiskosten	1.664	1.665
Onkostenvergoedingen	1.865	1.493
Kantinekosten	2.530	2.586
Scholings- en opleidingskosten	6.647	6.150
Ziekengeldverzekering	20.457	25.207
Overige personeelskosten	6.966	4.411
	<u>42.473</u>	<u>44.343</u>

### Huisvestingskosten

Betaalde huur overige	-	1.625
Gas, water en elektriciteit kantoor Vrede	10.635	5.500
Huren gebouwen Vrede en Bewonersparkeerterrein	23.309	22.921
Brand en inbraakbeveiligingen	5.777	4.981
Overige huisvestingskosten	2.632	4.651
	<u>42.353</u>	<u>39.678</u>

### Kantoorkosten

Kantoorbenodigdheden	3.444	1.998
Drukwerk	375	-
Portokosten	110	466
Telecommunicatie	15.254	11.315
Kosten automatisering	11.024	8.229
Huur kantoorinventaris	4.435	4.072
Reparatie en onderhoud kantoorinventaris	99	-
Overige kantoorkosten	2.135	280
	<u>36.876</u>	<u>26.360</u>

## 1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2019	2018
	€	€
<b>Algemene kosten</b>		
Accountantskosten	16.479	12.302
Advieskosten	64.901	41.568
Juridische kosten	81.270	-
Transportkosten	18.484	17.861
Kosten Project Zonnewijzer	53.323	-
Verzekeringen	18.087	15.986
Abonnementen en contributies	10.451	11.386
Ontwikkelstrategie	3.426	-
Kosten Project Verdienmodel	10.521	7.400
Kosten Project Kwaliteit op de Schans	-	1.000
Project Duurzaamheid Zaanse Schans	4.800	7.160
Folkloredag	1.058	1.062
Studiereis Linkoping Zweden	-	7.005
Overige algemene kosten	1.706	15.623
	<u>284.506</u>	<u>138.353</u>

In de advieskosten is inbegrepen de taxatiekosten van de panden ad EUR 11.000. De juridische kosten zijn hoog in 2019 door diverse lopende gerechtelijke procedures. In 2018 is er EUR 12.000 uitgegeven aan advocaatkosten, dit is in 2018 inbegrepen bij de advieskosten, in 2019 is besloten dit apart te laten zien. Verder hebben we in 2019 geld gereserveerd voor project Zonnewijzer ad EUR 53.000.

### Behoud en Beheer

Inrichting en onderhoud	80.072	71.484
Dotatie meerjaren onderhoudsvoorziening	113.228	168.928
Inrichting en onderhoud panden	65.236	68.685
Reiniging	45.064	49.133
Betaalde huur parkeerterrein	76.290	75.560
Groenvoorziening	53.549	69.460
Collectie bakkerij museum	7.500	2.500
Bijdrage aan onderhoud panden Zaanse Schans Vastgoed N.V.	50.000	50.000
Bijdrage verduurzaming panden Zaanse Schans Vastgoed N.V.	-	50.000
	<u>490.939</u>	<u>605.750</u>

De kosten voor groenonderhoud zijn in 2019 gedaald omdat in 2018 meer is uitgegeven door extra werkzaamheden in dat jaar zoals het Talud, pad naar Zakhandel en Landje de Haan.

### Publiekszaken

Voorlichting, PR en marketing	75.415	58.594
Advertentiekosten	2.257	4.317
Bijdragen derden	-	2.904
	<u>77.672</u>	<u>65.815</u>

## 1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Bankkosten en provisie	16.453	14.412
Rentelast fiscus	48	1.277
Overige rentelasten	5.445	5.445
	<u>21.946</u>	<u>21.134</u>
<b>Belastingen</b>		
Vennootschapsbelasting	27.320	48.041
Vennootschapsbelasting correctie oude jaren	-37.183	-
	<u>-9.863</u>	<u>48.041</u>

### Gebeurtenissen na balansdatum

De stichting heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Dit heeft voor de rechtspersoon geresulteerd in een forse omzetsdaling. Echter, door een flinke financiële buffer, kostenbesparingen en gebruik making van de overheidsmaatregelen (zoals de NOW-regeling) verwacht de stichting dat zij haar activiteiten kan blijven voortzetten.

Zaanstad, 28 mei 2020  
Stichting de Zaanse Schans

Bestuursleden:

A. Drost

J.H. Gerson

S.S.M. Chedi

P. Oudega

J.F.M. Hovers

M.W.M. van der Burght