

**Stichting de Zaanse Schans**  
gevestigd te Zaanstad

Rapport inzake de  
jaarrekening 2020

Berveling Accountants & Adviseurs B.V.

Dit rapport heeft 27 pagina's

## **INHOUDSOPGAVE**

## **Pagina**

### **1. Jaarrekening**

1.1	Balans per 31 december 2020	2
1.2	Winst- en verliesrekening over 2020	4
1.3	Kasstroomoverzicht over 2020	5
1.4	Toelichting op de jaarrekening	6
1.5	Toelichting op de balans	13
1.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	23

**1.1 Balans per 31 december 2020**

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2020		31 december 2019	
<b>ACTIVA</b>	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	12.051.089		11.003.860	
Inventaris	<u>842.131</u>		<u>960.152</u>	
		12.893.220		11.964.012
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	681.967		681.967	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>2.375.656</u>		<u>2.459.206</u>	
		3.057.623		3.141.173
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorraden</i>				
Gereed product en handelsgoederen	<u>19.923</u>		<u>34.500</u>	
		19.923		34.500
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	27.963		52.561	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	85.837		-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.187		14.714	
Overige vorderingen	93.505		93.192	
Overlopende activa	<u>41.425</u>		<u>32.209</u>	
		261.917		192.676
<i>Liquide middelen</i>		853.962		1.627.899
<b>Totaal activazijde</b>		<u>17.086.645</u>		<u>16.960.260</u>

Zaanstad, 22 juni 2021  
Stichting de Zaanse Schans

S.S.M. Chedi

P. Oudega

M.W.M. van der Burght

M. Schaap

J.M. Hoogland

N.F. Eltink

## Stichting de Zaanse Schans

### 1.1 Balans per 31 december 2020

(Na resultaatbestemming)

<b>PASSIVA</b>	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
Stichtingskapitaal	36		36	
Afkoopsom erfpachtcanon	81.185		84.714	
Overige reserves	<u>11.771.744</u>		<u>12.229.683</u>	
		11.852.965		12.314.433
<b>Voorzieningen</b>				
Overige voorzieningen	<u>1.127.879</u>		<u>1.043.871</u>	
		1.127.879		1.043.871
<b>Langlopende schulden</b>				
Andere obligatie- en onderhandse leningen	453.780		453.780	
Schulden aan kredietinstellingen	3.114.323		2.459.206	
Overige schulden	<u>236.416</u>		<u>236.416</u>	
		3.804.519		3.149.402
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen	115.550		83.550	
Handelscrediteuren	27.472		127.845	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	23.902		52.252	
Overige schulden	54.923		50.579	
Overlopende passiva	<u>79.435</u>		<u>138.328</u>	
		301.282		452.554
<b>Totaal passivazijde</b>		<u>17.086.645</u>		<u>16.960.260</u>

Zaanstad, 22 juni 2021  
Stichting de Zaanse Schans

S.S.M. Chedi

P. Oudega

M.W.M. van der Burght

M. Schaap

J.M. Hoogland

N.F. Eltink

1.2 Winst- en verliesrekening over 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Netto-omzet		708.951		2.046.236
<b>Bruto-marge</b>		708.951		2.046.236
Overige bedrijfsopbrengsten		213.571		214.187
<b>Bruto bedrijfsresultaat</b>		922.522		2.260.423
Lonen en salarissen	295.041		705.307	
Sociale lasten	109.832		129.162	
Pensioenlasten	42.341		50.079	
Afschrijvingen materiële vaste activa	225.079		227.275	
Overige personeelskosten	40.167		42.473	
Huisvestingskosten	27.558		42.353	
Kantoorkosten	31.214		36.876	
Algemene kosten	192.583		284.506	
Behoud en beheer	358.864		490.939	
Publiekszaken	31.062		77.672	
<b>Som der kosten</b>		1.353.741		2.086.642
<b>Bedrijfsresultaat</b>		-431.219		173.781
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.249		-21.946	
<b>Som der financiële baten en lasten</b>		-30.249		-21.946
<b>Resultaat voor belastingen</b>		-461.468		151.835
Belastingen		-		9.863
<b>Resultaat na belastingen</b>		-461.468		161.698

Zaanstad, 22 juni 2021  
Stichting de Zaanse Schans

S.S.M. Chedi

P. Oudega

M.W.M. van der Burght

M. Schaap

J.M. Hoogland

N.F. Eltink

### 1.3 Kasstroomoverzicht over 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2020		2019	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		-431.219		173.781
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	225.079		227.275	
Mutatie voorzieningen	84.008		146.022	
		309.087		373.297
Verandering in werkkapitaal:				
Vorraden en onderhanden werk	14.577		13.679	
Vorderingen (excl. vennootschapsbelasting)	-83.955		244.404	
Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen en vennootschapsbelasting)	-184.823		72.577	
		-254.201		330.660
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		-376.333		877.738
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.249		-21.946	
Belastingen	16.265		-118.481	
		-13.984		-140.427
Kasstroom uit operationele activiteiten		-390.317		737.311
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	-1.154.287		-33.567	
Mutaties overige financiële vaste activa	83.550		83.550	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.070.737		49.983
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Mutatie langlopende schulden	687.117		-78.106	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		687.117		-78.106
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>-773.937</u>		<u>709.188</u>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>				
Stand per 1 januari		1.627.899		918.711
Mutatie geldmiddelen		-773.937		709.188
Stand per 31 december		<u>853.962</u>		<u>1.627.899</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.

#### **Schattingswijzigingen**

Toepassing van de fiscale grondslagen betekent dat rekening is gehouden met de fiscale afschrijvingsbepalingen. 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 Venootschapsbelasting 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.

### **Vorzieningen**

#### *Algemeen*

Vorzieningen 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. Pensioenvorzieningen 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 2020
	€	€	€
Aanschafwaarde	11.285.120	1.599.330	12.884.450
Cumulatieve afschrijvingen	-281.260	-639.178	-920.438
Boekwaarde per 1 januari	<u>11.003.860</u>	<u>960.152</u>	<u>11.964.012</u>
Investeringen	1.131.405	22.882	1.154.287
Afschrijvingen	-84.176	-140.903	-225.079
Mutaties 2020	<u>1.047.229</u>	<u>-118.021</u>	<u>929.208</u>
Aanschafwaarde	12.416.525	1.622.212	14.038.737
Cumulatieve afschrijvingen	-365.436	-780.081	-1.145.517
Boekwaarde per 31 december	<u>12.051.089</u>	<u>842.131</u>	<u>12.893.220</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: 01-01-2019) die bekend is bedraagt € 6.510.000 met een bijbehorende boekwaarde van: € 12.051.089.

**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	510.233	68.234
			<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
			€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>			<u>681.967</u>	<u>681.967</u>
Deelneming Zaanse Schans Vastgoed N.V.				

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>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</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	147.656	231.206
	<u>2.375.656</u>	<u>2.459.206</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</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	-325.794	-242.244
Aflossingsverplichting	-83.550	-83.550
Stand per 31 december	<u>147.656</u>	<u>231.206</u>

### VLOTTENDE ACTIVA

#### Vorraden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Gereed product en handelsgoederen</b>		
Brochures	<u>19.923</u>	<u>34.500</u>



## 1.5 Toelichting op de balans

### Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Handelsdebiteuren</b>		
Handelsdebiteuren	67.561	49.556
Nog te factureren	934	3.005
	<u>68.495</u>	<u>52.561</u>
Voorziening oninbare debiteuren	-40.532	-
	<u>27.963</u>	<u>52.561</u>

### Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V.	<u>85.837</u>	<u>-</u>
--	---------------	----------

Dit betreft een rekening courant verhouding met Zaanse Schans Vastgoed N.V.

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	14.714
Premies pensioen	13.187	-
	<u>13.187</u>	<u>14.714</u>

### Overige vorderingen

Nog te ontvangen bedragen	9.955	9.642
Aflossingsverplichting Zaanse Schans Vastgoed N.V.	83.550	83.550
	<u>93.505</u>	<u>93.192</u>

De post nog te ontvangen bedragen ad € 9.955 heeft betrekking op de nog te ontvangen subsidie-afrekening van de Gemeente Zaanstad over 2020.

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.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde bedragen	41.425	36.454
Nog te ontvangen bedragen	-	-4.245
	<u>41.425</u>	<u>32.209</u>

**1.5 Toelichting op de balans**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Liquide middelen</b>		
ABN AMRO Bank N.V. .850	100.000	100.000
Rabobank .815	650.000	1.368.837
ABN AMRO Bank N.V. .818	18.900	-11
ABN AMRO Bank N.V. .998	781	781
Rabobank .371	48.172	92.261
Triodos .046	29.053	30.565
Rabobank .124	4.088	4.413
Kas	2.968	31.798
Kruisposten contant	-	-745
	<u>853.962</u>	<u>1.627.899</u>

## 1.5 Toelichting op de balans

### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN

	2020	2019
	€	€
<b>Stichtingskapitaal</b>		
Stand per 31 december	<u>36</u>	<u>36</u>
<b>Afkoopsom erfpachtcanon</b>		
Stand per 1 januari	84.714	88.243
Vrijval ten gunste van overige reserves	<u>-3.529</u>	<u>-3.529</u>
Stand per 31 december	<u>81.185</u>	<u>84.714</u>
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	12.229.683	1.659.280
Uit voorstel resultaatbestemming	-461.468	161.698
Mutatie bij, van afkoopsom erfpachtcanon	3.529	3.529
Herwaardering bedrijfsgebouwen en -terreinen	<u>-</u>	<u>10.405.176</u>
Stand per 31 december	<u>11.771.744</u>	<u>12.229.683</u>

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

## 1.5 Toelichting op de balans

### VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening groot onderhoud gebied	<u>1.127.879</u>	<u>1.043.871</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Voorziening groot onderhoud gebied</i>		
Stand per 1 januari	1.043.871	935.032
Dotatie	130.736	131.930
Mutatie bij	-	4.043
Onderhoudskosten ten laste van voorziening	<u>-46.728</u>	<u>-27.134</u>
Stand per 31 december	<u>1.127.879</u>	<u>1.043.871</u>

### LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</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>3.114.323</u>	<u>2.459.206</u>
---------------------------------	------------------	------------------

## 1.5 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Financieringen</b>		
Langlopende lening Triodos Bank .105	2.228.000	2.228.000
Langlopende lening Triodos Bank .113	147.656	231.206
Langlopende lening Triodos Bank .090	738.667	-
	<u>3.114.323</u>	<u>2.459.206</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>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Langlopende lening Triodos Bank .105</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>

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>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Langlopende lening Triodos Bank .113</i>		
Hoofdsom	557.000	557.000
Aflossing voorgaande boekjaren	-242.244	-158.694
Stand per 1 januari	<u>314.756</u>	<u>398.306</u>
Afgelost	-83.550	-83.550
Stand per 31 december	<u>231.206</u>	<u>314.756</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-83.550	-83.550
Langlopend deel per 31 december	<u>147.656</u>	<u>231.206</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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Langlopende lening Triodos Bank .090</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen	800.000	-
Aflossing	-29.333	-
Stand per 31 december	<u>770.667</u>	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-32.000</u>	-
Langlopend deel per 31 december	<u><u>738.667</u></u>	<u><u>-</u></u>

Deze financiering is verstrekt ter financiering van de aankoop van D.Sonoyweg 10. Het rentepercentage bedraagt 2,2%, vast tot en met 1 december 2029. De aflossing bedraagt € 2.666,67 per maand, voor het laatst op 1 december 2039.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Lening Stichting Zaanse Schans Vastgoed	228.915	228.915
Borgsommen	7.501	7.501
	<u><u>236.416</u></u>	<u><u>236.416</u></u>

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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen komend boekjaar</b>		
Aflossingsverplichting leningen Triodos Bank	83.550	83.550
Aflossingsverplichting leningen Triodos Bank .090	32.000	-
	<u><u>115.550</u></u>	<u><u>83.550</u></u>
<b>Handelscrediteuren</b>		
Crediteuren	<u><u>27.472</u></u>	<u><u>127.845</u></u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	1.551	-
Omzetbelasting	2.304	21.582
Loonheffing	20.047	30.670
	<u><u>23.902</u></u>	<u><u>52.252</u></u>

## 1.5 Toelichting op de balans

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Te betalen personeelslasten incl. vakantiegeld en vakantiedagen	54.923	50.579
	54.923	50.579
<b>Overlopende passiva</b>		
Te betalen kosten	35.167	89.026
Project Zonnewijzer	44.268	49.302
	79.435	138.328

## 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.

#### *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**

	2020	2019
	€	€
<b>Netto-omzet</b>		
Parkeergelden	466.318	1.520.938
Huuropbrengst	154.176	220.707
Omzet toiletten	38.584	231.840
Omzet boekjes	2.977	4.126
Omzet ZS Card	46.896	68.625
	708.951	2.046.236

De netto-omzet over 2020 is ten opzichte van het vorige boekjaar met 65,4% gedaald.

**Overige bedrijfsopbrengsten**

Gemeente Zaanstad, onderhoud Zaanse Schans	198.285	192.815
Ondernemersbijdrage Engels en Walvis	10.000	16.321
Overige	5.286	5.051
	213.571	214.187

De vergoeding voor onderhoud van de Gemeente Zaanstad is in 2020 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 2021) 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>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<b>Lonen en salarissen</b>		
Brutolonen en -salarissen	592.553	623.121
Eindejaarsuitkeringen	-	24.545
Vakantietoelage	50.690	37.934
Kosten inhuur personeel	<u>41.716</u>	<u>140.809</u>
	684.959	826.409
Ontvangen uitkeringen ziekengeld	-4.704	-26.494
Ontvangen subsidies (NOW)	-299.446	-
Doorberekende brutolonen en -salarissen	<u>-85.768</u>	<u>-94.608</u>
	<u><u>295.041</u></u>	<u><u>705.307</u></u>

Gemiddeld aantal werknemers:

Gedurende het jaar 2020 waren gemiddeld 16,7 werknemers in dienst op basis van een fulltime dienstverband. In het jaar 2019 waren dit 17,4 werknemers.

De kosten voor de schilder en overeengekomen personeelskosten voor directievoering, administratie en behoud en beheer worden doorbelast aan Zaanse Schans Vastgoed N.V.

**Sociale lasten**

Sociale lasten	<u>109.832</u>	<u>129.162</u>
----------------	----------------	----------------

**Pensioenlasten**

Pensioenpremie personeel	<u>42.341</u>	<u>50.079</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.

**Afschrijvingen materiële vaste activa**

Bedrijfsgebouwen en -terreinen	84.176	72.200
Inventaris	<u>140.903</u>	<u>155.075</u>
	<u><u>225.079</u></u>	<u><u>227.275</u></u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<b>Overige personeelskosten</b>		
Reiskostenvergoeding	2.751	2.344
Reiskosten	2.073	1.664
Onkostenvergoedingen	1.017	1.865
Kantinekosten	1.660	2.530
Scholings- en opleidingskosten	6.029	6.647
Ziekengeldverzekering	20.978	20.457
Overige personeelskosten	5.659	6.966
	<u>40.167</u>	<u>42.473</u>
<b>Huisvestingskosten</b>		
Gas, water en elektriciteit kantoor Vrede	4.041	10.635
Huren gebouwen Vrede en Bewonersparkeerterrein	17.052	23.309
Brand en inbraakbeveiligingen	2.906	5.777
Overige huisvestingskosten	3.559	2.632
	<u>27.558</u>	<u>42.353</u>
<b>Kantoorkosten</b>		
Kantoorbenodigdheden	1.123	3.444
Drukwerk	560	375
Portokosten	384	110
Telecommunicatie	10.790	15.254
Kosten automatisering	11.975	11.024
Huur kantoorinventaris	4.605	4.435
Reparatie en onderhoud kantoorinventaris	1.799	99
Overige kantoorkosten	-22	2.135
	<u>31.214</u>	<u>36.876</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<b>Algemene kosten</b>		
Accountantskosten	10.917	16.479
Advieskosten	24.245	64.901
Juridische kosten	44.953	81.270
Transportkosten	10.926	18.484
Kosten Project Zonnewijzer	4.527	53.323
Verzekeringen	25.094	18.087
Abonnementen en contributies	12.413	10.451
Dotatie dubieuze debiteuren	40.532	-
Ontwikkelstrategie	-	3.426
Kosten Project Verdienmodel	-	10.521
Project Duurzaamheid Zaanse Schans	7.870	4.800
Folkloredag	-	1.058
Overige algemene kosten	11.106	1.706
	<u>192.583</u>	<u>284.506</u>
<b>Behoud en Beheer</b>		
Inrichting en onderhoud	71.804	80.072
Dotatie meerjaren onderhoudsvoorziening	130.736	113.228
Inrichting en onderhoud panden	62.132	65.236
Reiniging	12.500	45.064
Betaalde huur parkeerterrein	-	76.290
Groenvoorziening	76.692	53.549
Collectie bakkerij museum	5.000	7.500
Bijdrage aan onderhoud panden Zaanse Schans Vastgoed N.V.	-	50.000
	<u>358.864</u>	<u>490.939</u>
<b>Publiekszaken</b>		
Voorlichting, PR en marketing	28.848	75.415
Advertentiekosten	264	2.257
Bijdragen derden	1.950	-
	<u>31.062</u>	<u>77.672</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente schuld aan Triodos .090	15.770	-
Bankkosten en provisie	11.720	16.453
Rentelast fiscus	-2.686	48
Overige rentelasten	5.445	5.445
	<u>30.249</u>	<u>21.946</u>
<b>Belastingen</b>		
Vennootschapsbelasting	-	27.320
Vennootschapsbelasting correctie oude jaren	-	-37.183
	<u>-</u>	<u>-9.863</u>

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Ook in 2021 heeft de stichting 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 en TVL-regeling) verwacht de stichting dat zij haar activiteiten kan blijven voortzetten.