

Zaanse Schans Vastgoed N.V.
gevestigd te Zaandam

Rapport inzake de
jaarrekening 2020

Berveling Accountants & Adviseurs B.V.

Dit rapport heeft 20 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	12
1.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	19

Zaanse Schans Vastgoed N.V.

1.1 Balans per 31 december 2020

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	<u>31 december 2020</u>		<u>31 december 2019</u>	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	<u>3.055.040</u>	3.055.040	<u>3.065.850</u>	3.065.850
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	2.389		14.849	
Overige vorderingen	<u>83.767</u>	86.156	<u>67.090</u>	81.939
<i>Liquide middelen</i>		155.879		65.431
Totaal activazijde		<u><u>3.297.075</u></u>		<u><u>3.213.220</u></u>

Zaandam, 13 april 2021
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

1.1 Balans per 31 december 2020

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal	100.000		100.000	
Agioreserve	504.129		504.129	
Overige reserves	-93.896		-162.130	
		510.233		441.999
Voorzieningen				
Overige voorzieningen	147.150		150.645	
		147.150		150.645
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	2.375.656		2.459.206	
Overige schulden	41.319		42.819	
		2.416.975		2.502.025
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen	83.550		83.550	
Handelscrediteuren	4.401		6.035	
Schulden aan participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	85.837		-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.541		6.983	
Overige schulden	44.388		21.983	
		222.717		118.551
Totaal passivazijde		<u>3.297.075</u>		<u>3.213.220</u>

Zaandam, 13 april 2021
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

1.2 Winst- en verliesrekening over 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Netto-omzet		335.193		381.220
Bruto bedrijfsresultaat		<u>335.193</u>		<u>381.220</u>
Lonen en salarissen	85.768		94.608	
Afschrijvingen materiële vaste activa	10.810		2.447	
Onderhoudskosten	105.960		118.014	
Verkoopkosten	-14.903		14.903	
Kantoorkosten	1.060		522	
Algemene kosten	39.268		41.818	
Som der kosten		<u>227.963</u>		<u>272.312</u>
Bedrijfsresultaat		<u>107.230</u>		<u>108.908</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.996		-41.870	
Som der financiële baten en lasten		<u>-38.996</u>		<u>-41.870</u>
Resultaat voor belastingen		<u>68.234</u>		<u>67.038</u>
Belastingen		-		-
Resultaat na belastingen		<u><u>68.234</u></u>		<u><u>67.038</u></u>

Zaandam, 13 april 2021
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

1.3 Kasstroomoverzicht over 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2020		2019	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		107.230		108.908
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	10.810		2.447	
Mutatie voorzieningen	-3.495		-67.207	
		7.315		-64.760
Verandering in werkkapitaal:				
Vorderingen	-4.217		38.489	
Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)	104.166		-223.154	
		99.949		-184.665
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		214.494		-140.517
Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.996		-41.870	
		-38.996		-41.870
Kasstroom uit operationele activiteiten		175.498		-182.387
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutatie langlopende schulden	-85.050		-67.796	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-85.050		-67.796
Mutatie geldmiddelen		90.448		-250.183
Toelichting op de geldmiddelen				
Stand per 1 januari		65.431		315.614
Mutatie geldmiddelen		90.448		-250.183
Stand per 31 december		155.879		65.431

1.4 Toelichting op de jaarrekening

ALGEMENE TOELICHTING

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, herbesteding en/of beheer

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Zaanse Schans Vastgoed N.V. 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. Na de overname is de naam Stadsherstel Zaanstreek N.V. gewijzigd in Zaanse Schans Vastgoed N.V.

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.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

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.

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.

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.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

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.

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. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

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.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen nominale waarde van de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven.

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.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

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.

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.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

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.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

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 2020	Totaal 2019
	€	€	€
Aanschafwaarde	3.068.297	3.068.297	3.068.297
Cumulatieve afschrijvingen	-2.447	-2.447	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.065.850</u>	<u>3.065.850</u>	<u>3.068.297</u>
Afschrijvingen	-10.810	-10.810	-2.447
Mutaties 2020	<u>-10.810</u>	<u>-10.810</u>	<u>-2.447</u>
Aanschafwaarde	3.068.297	3.068.297	3.068.297
Cumulatieve afschrijvingen	-13.257	-13.257	-2.447
Boekwaarde per 31 december	<u>3.055.040</u>	<u>3.055.040</u>	<u>3.065.850</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: 01-01-2019) die bekend is bedraagt € 6.971.000 met een bijbehorende boekwaarde van: € 3.055.040.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	<u>2.389</u>	<u>29.752</u>
	2.389	29.752
Voorziening oninbare debiteuren	<u>-</u>	<u>-14.903</u>
	<u>2.389</u>	<u>14.849</u>

Zaanse Schans Vastgoed N.V.

1.5 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	7.727	-
Vordering inzake huurderiving door brand	76.040	17.090
Nog te ontvangen bijdrage onderhoud panden Stichting de Zaanse Schans	-	50.000
	<u>83.767</u>	<u>67.090</u>
Liquide middelen		
ABN AMRO Ondernemersrekening .838	<u>155.879</u>	<u>65.431</u>

1.5 Toelichting op de balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

	2020	2019
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 31 december	100.000	100.000
Agioreserve		
Stand per 31 december	504.129	504.129

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.

	2020	2019
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-162.130	-229.168
Uit voorstel resultaatbestemming	68.234	67.038
Stand per 31 december	-93.896	-162.130

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De directie stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 68.234 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen en over 2020 geen dividend uit te keren.

Het ingehouden deel van het resultaat over 2020 bedraagt € 68.234.

1.5 Toelichting op de balans

VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening achterstallig onderhoud	56.597	56.597
Voorziening asbestsanering	56.053	59.548
Voorziening verduurzaming panden	34.500	34.500
	<u>147.150</u>	<u>150.645</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>Voorziening achterstallig onderhoud</i>		
Stand per 1 januari	56.597	105.998
Onttrekking	-	-49.401
Stand per 31 december	<u>56.597</u>	<u>56.597</u>
<i>Voorziening asbestsanering</i>		
Stand per 1 januari	59.548	61.854
Onttrekking	-3.495	-2.306
Stand per 31 december	<u>56.053</u>	<u>59.548</u>
<i>Voorziening verduurzaming panden</i>		
Stand per 1 januari	34.500	50.000
Onttrekking	-	-15.500
Stand per 31 december	<u>34.500</u>	<u>34.500</u>

Er is in 2020 € 3.495 uitgegeven aan asbestsanering.
Er is geen meerjaren onderhoudsvoorziening.

1.5 Toelichting op de balans

LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening Stichting De Zaanse Schans	<u>2.375.656</u>	<u>2.459.206</u>
Financieringen		
Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit A	2.228.000	2.228.000
Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit B	<u>147.656</u>	<u>231.206</u>
	<u>2.375.656</u>	<u>2.459.206</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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<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	557.000
Aflossing voorgaande boekjaren	<u>-242.244</u>	<u>-158.694</u>
Stand per 1 januari	314.756	398.306
Afgelost	<u>-83.550</u>	<u>-83.550</u>
Stand per 31 december	231.206	314.756
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-83.550</u>	<u>-83.550</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>147.656</u>	<u>231.206</u>

1.5 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen ontvangen van huurders	<u>41.319</u>	<u>42.819</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

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.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Handelscrediteuren		
Crediteuren	<u>4.401</u>	<u>6.035</u>

Schulden aan participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Schuld aan Stichting de Zaanse Schans	<u>85.837</u>	<u>-</u>
---------------------------------------	---------------	----------

Dit betreft een rekening courant verhouding met Stichting de Zaanse Schans en zal in 2021 afgewikkeld worden.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	<u>4.541</u>	<u>6.983</u>

Overige schulden

Reservering accountantskosten	10.100	6.000
Nog te betalen onderhoudskosten	26.585	15.983
Vooruitontvangen huren	7.703	-
	<u>44.388</u>	<u>21.983</u>

1.5 Toelichting op de balans

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,-

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2021 is een fiscale eenheid met Stichting de Zaanse Schans aangevraagd. Op grond daarvan is de onderneming per 1 januari 2021 hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid als geheel.

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2020	2019
	€	€
Netto-omzet		
Omzet huur hoog belast	111.890	164.219
Omzet huur onbelast	223.303	217.001
	<u>335.193</u>	<u>381.220</u>

In 2020 is er i.v.m. de Coronamaatregelen aan de zakelijke huurders een huurkorting gegeven van 50% voor de maanden april t/m september 2020 en een huurkorting van 25% voor de maanden oktober t/m december 2020.

Lonen en salarissen

Doorberekende kosten voor personele inzet Stichting De Zaanse Schans	<u>85.768</u>	<u>94.608</u>
--	---------------	---------------

De doorberekende kosten voor personele inzet heeft betrekking op de loonkosten over 2020. 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 € 35.768 van de loonkosten van de schilder doorberekend.

Afschrijvingen materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en -terreinen	<u>10.810</u>	<u>2.447</u>
--------------------------------	---------------	--------------

Onderhoudskosten

Onderhoud onroerend goed	86.618	148.609
Vaste lasten onroerend goed	19.342	19.405
	<u>105.960</u>	<u>168.014</u>
Bijdrage onderhoud panden	-	-50.000
	<u>105.960</u>	<u>118.014</u>

Verkoopkosten

Dotatie voorziening oninbare debiteuren	<u>-14.903</u>	<u>14.903</u>
---	----------------	---------------

De negatieve dotatie voorziening oninbare debiteuren heeft betrekking op de vrijval van de in 2019 gevormde voorziening oninbare debiteuren, welke in 2020 (tegen de verwachting in) alsnog is binnen gekomen.

Kantoorkosten

Contributies en abonnementen	1.060	503
Overige kantoorkosten	-	19
	<u>1.060</u>	<u>522</u>

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Algemene kosten		
Accountantskosten	7.307	6.075
Advieskosten	8.454	2.406
Zakelijke verzekeringen	21.356	27.559
Overige algemene kosten	<u>2.151</u>	<u>5.778</u>
	<u><u>39.268</u></u>	<u><u>41.818</u></u>

De zakelijke verzekeringen zijn € 7.000 lager dan vorig jaar, door een aanpassing van de tarieven.

Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende leningen	36.809	39.449
Bankkosten	2.187	2.203
Rentelast fiscus	-	218
	<u><u>38.996</u></u>	<u><u>41.870</u></u>

Zaandam, 13 april 2021
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

Bestuursleden:
S.S.M. Chedi

J.H. Gerson