

Stichting de Zaanse Schans
gevestigd te Zaanstad

Rapport inzake de
jaarrekening 2021

Berveling Accountants & Adviseurs B.V.

Dit rapport heeft 24 pagina's

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Jaarrekening

1.1	Balans per 31 december 2021	2
1.2	Winst- en verliesrekening over 2021	4
1.3	Kasstroomoverzicht over 2021	5
1.4	Toelichting op de jaarrekening	6
1.5	Toelichting op de balans	12
1.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	20

1.1 Balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	11.912.432		12.051.089	
Inventaris	<u>727.580</u>		<u>842.131</u>	
		12.640.012		12.893.220
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	781.993		681.967	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>2.292.106</u>		<u>2.375.656</u>	
		3.074.099		3.057.623
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Gereed product en handelsgoederen	<u>17.529</u>		<u>19.923</u>	
		17.529		19.923
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	53.928		27.963	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	127.326		85.837	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.777		13.187	
Overige vorderingen	348.306		93.505	
Overlopende activa	<u>119.234</u>		<u>41.425</u>	
		655.571		261.917
<i>Liquide middelen</i>		1.082.474		853.962
Totaal activazijde		<u><u>17.469.685</u></u>		<u><u>17.086.645</u></u>

Zaanstad, 8 april 2022
Stichting de Zaanse Schans

M.J. Berendse

J.J. Reijnders

J.P.A. de Goede

Stichting de Zaanse Schans

1.1 Balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Stichtingskapitaal	36		36	
Afkoopsom erfpachtcanon	77.656		81.185	
Overige reserves	<u>11.487.332</u>		<u>11.771.744</u>	
		11.565.024		11.852.965
Voorzieningen				
Overige voorzieningen	<u>1.717.869</u>		<u>1.127.879</u>	
		1.717.869		1.127.879
Langlopende schulden				
Andere obligatie- en onderhandse leningen	453.780		453.780	
Schulden aan kredietinstellingen	2.998.773		3.114.323	
Overige schulden	<u>236.416</u>		<u>236.416</u>	
		3.688.969		3.804.519
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen	115.550		115.550	
Handelscrediteuren	77.241		27.472	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	115.543		23.902	
Overige schulden	46.868		54.923	
Overlopende passiva	<u>142.621</u>		<u>79.435</u>	
		497.823		301.282
Totaal passivazijde		<u><u>17.469.685</u></u>		<u><u>17.086.645</u></u>

Zaanstad, 8 april 2022
Stichting de Zaanse Schans

M.J. Berendse

J.J. Reijnders

J.P.A. de Goede

1.2 Winst- en verliesrekening over 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Netto-omzet		873.951		708.951
Bruto-marge		<u>873.951</u>		<u>708.951</u>
Overige bedrijfsopbrengsten		619.082		213.571
Bruto bedrijfsresultaat		<u>1.493.033</u>		<u>922.522</u>
Lonen en salarissen	226.477		295.042	
Sociale lasten	100.094		109.832	
Pensioenlasten	60.956		42.341	
Afschrijvingen materiële vaste activa	280.536		225.079	
Overige personeelskosten	35.022		40.167	
Huisvestingskosten	30.507		27.558	
Kantoorkosten	28.147		31.214	
Algemene kosten	217.208		193.097	
Behoud en beheer	692.010		220.504	
Publiekszaken	20.818		31.061	
Openbare ruimte	83.437		137.846	
Som der kosten		<u>1.775.212</u>		<u>1.353.741</u>
Bedrijfsresultaat		<u>-282.179</u>		<u>-431.219</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.082		-30.249	
Som der financiële baten en lasten		<u>-33.082</u>		<u>-30.249</u>
Resultaat voor belastingen		<u>-315.261</u>		<u>-461.468</u>
Belastingen		27.320		-
Resultaat na belastingen		<u><u>-287.941</u></u>		<u><u>-461.468</u></u>

Zaanstad, 8 april 2022
Stichting de Zaanse Schans

M.J. Berendse

J.J. Reijnders

J.P.A. de Goede

1.3 Kasstroomoverzicht over 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		-282.179		-431.219
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	280.536		225.079	
Mutatie voorzieningen	589.990		84.008	
		870.526		309.087
Verandering in werkkapitaal:				
Vorraden en onderhanden werk	2.394		14.577	
Vorderingen	-393.654		-83.955	
Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen en vennootschapsbelasting)	198.092		-184.823	
		-193.168		-254.201
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		395.179		-376.333
Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.082		-30.249	
Belastingen	25.769		16.265	
		-7.313		-13.984
Kasstroom uit operationele activiteiten		387.866		-390.317
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	-27.328		-1.154.287	
Verwerving deelnemingen (overdrachtsbel.)	-100.026		-	
Mutaties overige financiële vaste activa	83.550		83.550	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-43.804		-1.070.737
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutatie langlopende schulden	-115.550		687.117	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-115.550		687.117
Mutatie geldmiddelen		228.512		-773.937
Toelichting op de geldmiddelen				
Stand per 1 januari		853.962		1.627.899
Mutatie geldmiddelen		228.512		-773.937
Stand per 31 december		1.082.474		853.962

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 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.

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. Wel zijn de cijfers en de vergelijkende cijfers aangepast, zodat deze beter aansluiten op de presentatiewijze in de begroting.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

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.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en terreinen worden met ingang van het verslagjaar 2019 gewaardeerd op fiscale grondslagen (zijnde de waarde economisch verkeer), onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

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.

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. Tevens is de betaalde overdrachtsbelasting onderdeel van de verkrijgingsprijs.

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.

1.4 Toelichting op de jaarrekening

Voorraden

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.

Overige bedrijfsopbrengsten

Overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit :

- Vergoeding voor onderhoud van de gemeente Zaanstad
- Ondernemersbijdrage Engels en Walvis
- Overige
- Corona overheidssubsidie Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL)

Kosten

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

1.4 Toelichting op de jaarrekening

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.

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.

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.

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-aftrekbare 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	Inventaris	Totaal 2021
	€	€	€
Aanschafwaarde	12.416.525	1.622.212	14.038.737
Cumulatieve afschrijvingen	-365.436	-780.081	-1.145.517
Boekwaarde per 1 januari	<u>12.051.089</u>	<u>842.131</u>	<u>12.893.220</u>
Investeringen	11.640	15.688	27.328
Afschrijvingen	-150.297	-130.239	-280.536
Mutaties 2021	<u>-138.657</u>	<u>-114.551</u>	<u>-253.208</u>
Aanschafwaarde	12.428.165	1.637.900	14.066.065
Cumulatieve afschrijvingen	-515.733	-910.320	-1.426.053
Boekwaarde per 31 december	<u>11.912.432</u>	<u>727.580</u>	<u>12.640.012</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.

Een indicatie van de actuele waarde van bedrijfsgebouwen en terreinen is de WOZ-waarde. De WOZ-waarde (peildatum: 01-01-2020) die bekend is bedraagt € 5.995.000 met een bijbehorende boekwaarde van: € 11.900.792.

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	547.400	37.167
			31-12-2021	31-12-2020
			€	€
			781.993	681.967
			2021	2020
			€	€
<i>Deelneming Zaanse Schans Vastgoed N.V.</i>			681.967	681.967
Boekwaarde per 1 januari			100.026	-
Correctie overdrachtsbelasting bij aanschaf deelneming			781.993	681.967
Boekwaarde per 31 december				

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,-
- Naheffing overdrachtsbelasting € 100.026,-

Stichting de Zaanse Schans

1.5 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V. Faciliteit A	2.228.000	2.228.000
Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V. Faciliteit B	64.106	147.656
	<u>2.292.106</u>	<u>2.375.656</u>

Deze leningfaciliteiten zijn oorspronkelijk aangegaan door Stadsherstel Zaanstreek N.V.. Deze zijn overgenomen door Stichting de Zaanse Schans.

	<u>2021</u>	<u>2020</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>

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>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V. Faciliteit B</i>		
Hoofdsom	557.000	557.000
Afgelost	-409.344	-325.794
Aflossingsverplichting	-83.550	-83.550
Stand per 31 december	<u>64.106</u>	<u>147.656</u>

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.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Gereed product en handelsgoederen		
Brochures	<u>17.529</u>	<u>19.923</u>

1.5 Toelichting op de balans

Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Handelsdebiteuren		
Handelsdebiteuren	105.178	67.561
Nog te factureren	-	934
	<u>105.178</u>	<u>68.495</u>
Voorziening oninbare debiteuren	-51.250	-40.532
	<u>53.928</u>	<u>27.963</u>

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vordering op Zaanse Schans Vastgoed N.V.	<u>127.326</u>	<u>85.837</u>
--	----------------	---------------

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	6.777	-
Premies pensioen	-	13.187
	<u>6.777</u>	<u>13.187</u>

Overige vorderingen

Nog te ontvangen subsidieafrekening Gemeente Zaanstad	9.915	9.955
Aflossingsverplichting Zaanse Schans Vastgoed N.V.	83.550	83.550
Nog te ontvangen overheidssubsidie (TVL)	158.374	-
Te ontvangen subsidie inzake voorziening vloerherstel rest.de Kraai	93.250	-
Overige vorderingen	3.217	-
	<u>348.306</u>	<u>93.505</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde bedragen	117.332	41.425
Nog te ontvangen bedragen	1.902	-
	<u>119.234</u>	<u>41.425</u>

Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V. .850	100.000	100.000
Rabobank .815	730.000	650.000
ABN AMRO Bank N.V. .818	9.817	18.900
ABN AMRO Bank N.V. .998	58.118	781
Rabobank .371	63.060	48.172
Triodos .046	117.991	29.053
Rabobank .124	3.488	4.088
Kas	-	2.968
	<u>1.082.474</u>	<u>853.962</u>

1.5 Toelichting op de balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

	2021	2020
	€	€
Stichtingskapitaal		
Stand per 31 december	36	36

Afkoopsom erfpachtcanon

Stand per 1 januari	81.185	84.714
Vrijval ten gunste van overige reserves	-3.529	-3.529
Stand per 31 december	77.656	81.185

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

Overige reserves

Stand per 1 januari	11.771.744	12.229.683
Uit voorstel resultaatbestemming	-287.941	-461.468
Mutatie bij, van afkoopsom erfpachtcanon	3.529	3.529
Stand per 31 december	11.487.332	11.771.744

VOORZIENINGEN

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening groot onderhoud gebied	1.237.369	1.127.879
Voorziening vloerherstel/asbestverwijdering rest.de Kraai	480.500	-
	1.717.869	1.127.879

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening groot onderhoud gebied</i>		
Stand per 1 januari	1.127.879	1.043.871
Dotatie	184.839	130.736
Onderhoudskosten ten laste van voorziening	-75.349	-46.728
Stand per 31 december	1.237.369	1.127.879

Voorziening vloerherstel/asbestverwijdering rest.de Kraai

Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	480.500	-
Stand per 31 december	480.500	-

1.5 Toelichting op de balans

LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Andere obligatie- en onderhandse leningen		
Onderhandse lening	<u>453.780</u>	<u>453.780</u>
Schulden aan kredietinstellingen		
Langlopende lening Triodos bank	<u>2.998.773</u>	<u>3.114.323</u>
Financieringen		
Langlopende lening Triodos Bank .105	2.228.000	2.228.000
Langlopende lening Triodos Bank .113	64.106	147.656
Langlopende lening Triodos Bank .090	<u>706.667</u>	<u>738.667</u>
	<u>2.998.773</u>	<u>3.114.323</u>

Het deel van de financieringen met een looptijd van langer dan 5 jaar bedraagt € 2.598.565
Deze lening wordt 1 op 1 doorgeleend aan Zaanse Schans Vastgoed N.V., zie ook financiële vaste activa.

	<u>2021</u>	<u>2020</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.

1.5 Toelichting op de balans

	2021	2020
	€	€
<i>Langlopende lening Triodos Bank .113</i>		
Hoofdsom	557.000	557.000
Aflossing voorgaande boekjaren	-325.794	-242.244
Stand per 1 januari	231.206	314.756
Aflossing	-83.550	-83.550
Stand per 31 december	147.656	231.206
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-83.550	-83.550
Langlopend deel per 31 december	<u>64.106</u>	<u>147.656</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.

	2021	2020
	€	€
<i>Langlopende lening Triodos Bank .090</i>		
Hoofdsom	800.000	-
Aflossing voorgaande boekjaren	-29.333	-
Stand per 1 januari	770.667	-
Opgenomen	-	800.000
Aflossing	-32.000	-29.333
Stand per 31 december	738.667	770.667
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-32.000	-32.000
Langlopend deel per 31 december	<u>706.667</u>	<u>738.667</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.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige schulden		
Lening Stichting Zaanse Schans Vastgoed	228.915	228.915
Borgsommen	7.501	7.501
	<u>236.416</u>	<u>236.416</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.

1.5 Toelichting op de balans

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar		
Aflossingsverplichting leningen Triodos Bank	83.550	83.550
Aflossingsverplichting leningen Triodos Bank .090	32.000	32.000
	<u>115.550</u>	<u>115.550</u>
Handelscrediteuren		
Crediteuren	<u>77.241</u>	<u>27.472</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	1.551
Omzetbelasting	-	2.304
Loonheffing	15.517	20.047
Overdrachtsbelasting	100.026	-
	<u>115.543</u>	<u>23.902</u>
Overige schulden		
Pensioenpremie	91	-
Te betalen vakantiegeld en vakantiedagen	46.777	54.923
	<u>46.868</u>	<u>54.923</u>
Overlopende passiva		
Te betalen kosten	19.422	24.789
Project Zonnewijzer	44.268	44.268
Aangegane onderhoudsverplichtingen	25.679	-
Nog te betalen overheidssubsidies (NOW)	53.252	10.378
	<u>142.621</u>	<u>79.435</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke rechten

Voorwaartse verliescompensatie

Per balansdatum bestaat recht op voorwaartse verliescompensatie tot een bedrag van € 1.041.338

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.

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2021	2020
	€	€
Netto-omzet		
Parkeergelden	593.768	466.318
Huuropbrengst	197.488	154.176
Omzet toiletten	59.984	38.584
Omzet boekjes	3.004	2.977
Omzet ZS Card	19.707	46.896
	<u>873.951</u>	<u>708.951</u>

De netto-omzet over 2021 is ten opzichte van het vorige boekjaar met 23,3% gestegen.

	2021	2020
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten		
Gemeente Zaanstad, onderhoud Zaanse Schans	198.285	198.285
Ondernemersbijdrage Engels en Walvis	13.259	10.000
Overige	3.714	5.286
Corona overheidssubsidie Tegemoetkoming Vaste Laten (TVL)	403.824	-
	<u>619.082</u>	<u>213.571</u>

De vergoeding voor onderhoud van de Gemeente Zaanstad is in 2021 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 2022) 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

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen		
Brutolonen en -salarissen	552.284	592.553
Eindejaarsuitkeringen	9.986	-
Vakantietoeslag	36.105	50.690
Kosten inhuur personeel	37.909	41.716
	<u>636.284</u>	<u>684.959</u>
Ontvangen uitkeringen ziekengeld	-671	-4.703
Ontvangen overheidssubsidies (NOW)	-310.636	-299.446
Doorberekende brutolonen en -salarissen	<u>-98.500</u>	<u>-85.768</u>
	<u>226.477</u>	<u>295.042</u>
Sociale lasten		
Sociale lasten	<u>100.094</u>	<u>109.832</u>
Pensioenlasten		
Pensioenpremie personeel	<u>60.956</u>	<u>42.341</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.

In 2021 is de afrekening 2020 ad € 13.187 als nagekomen pensioenlast opgenomen.

	2021	2020
	€	€
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	150.297	84.176
Inventaris	130.239	140.903
	<u>280.536</u>	<u>225.079</u>
Overige personeelskosten		
Reis- en verblijfkosten	4.499	2.751
Reiskosten woon-werk	664	2.073
Onkostenvergoedingen	363	1.017
Kantinekosten	1.310	1.660
Scholings- en opleidingskosten	4.438	6.029
Ziekengeldverzekering	21.066	20.978
Overige personeelskosten	2.682	5.659
	<u>35.022</u>	<u>40.167</u>

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Huisvestingskosten		
Gas, water en elektriciteit kantoor Vrede	5.560	4.041
Huren gebouwen Vrede en Bewonersparkeerterrein	21.911	17.052
Brand en inbraakbeveiligingen	2.414	2.906
Overige huisvestingskosten	622	3.559
	<u>30.507</u>	<u>27.558</u>
Kantoorkosten		
Kantoorbenodigdheden	308	1.123
Drukwerk	-	560
Portokosten	431	384
Telecommunicatie	10.765	10.790
Kosten automatisering	10.932	11.975
Huur kantoorinventaris	3.573	4.605
Reparatie en onderhoud kantoorinventaris	618	1.799
Overige kantoorkosten	1.520	-22
	<u>28.147</u>	<u>31.214</u>
Algemene kosten		
Accountantskosten	13.098	10.917
Advieskosten	38.251	24.245
Juridische kosten	98.839	44.953
Geldtransportkosten	2.223	10.926
Kosten Project Zonnewijzer	6.185	4.527
Verzekeringen	28.967	25.094
Abonnementen en contributies	11.293	12.413
Dotatie dubieuze debiteuren	11.250	40.532
Parkeerbeheer	423	514
Project Duurzaamheid Zaanse Schans	-	7.870
Overige algemene kosten	6.679	11.106
	<u>217.208</u>	<u>193.097</u>

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Behoud en Beheer		
Regulier onderhoud	19.556	12.540
Vaste lasten	19.291	38.701
Materialen en gereedschappen	3.862	6.449
Kosten parkeerinstallatie	20.638	21.899
Vergoeding collectiebeheer	5.000	5.000
Onderhoudskosten algemeen	1.574	5.179
Dotatie voorziening groot onderhoud	184.839	130.736
Dotatie voorziening vloerherstel/ asbestsanering rest. de Kraai	480.500	
Te ontvangen subsidie voorz. vloerherstel/ asbestsanering rest. De Kraai	-93.250	
Bijdrage aan onderhoud panden Zaanse Schans Vastgoed N.V.	50.000	-
	<u>692.010</u>	<u>220.504</u>
Publiekszaken		
Voorlichting, PR en marketing	8.059	18.681
Kosten brochures	11.894	10.166
Advertentiekosten	365	264
Bijdragen derden	500	1.950
	<u>20.818</u>	<u>31.061</u>
Openbare ruimte		
Steigers poorten en hekwerken	474	5.503
Onderhoud bruggen	-	3.786
Onderhoud waterwegen	11.432	-
Onderhoud terrein/ straatmeubilair	9.915	18.349
Wegen en paden	1.065	27.497
Onderhoud parkeerterrein (incl.bewonersparkeren)	1.455	6.019
Groenvoorziening	59.096	76.692
	<u>83.437</u>	<u>137.846</u>

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Financiële baten en lasten

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente schuld aan Triodos .090	16.632	15.770
Bankkosten en provisie	11.005	11.720
Rentelast fiscus	-	-2.686
Overige rentelasten	5.445	5.445
	<u>33.082</u>	<u>30.249</u>

Belastingen

Vennootschapsbelasting	<u>-27.320</u>	<u>-</u>
------------------------	----------------	----------

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 waren gemiddeld 15,3 werknemers in dienst op basis van een fulltime dienstverband. In het jaar 2020 waren dit 16,7 werknemers.