

Zaanse Schans Vastgoed N.V.
gevestigd te Zaandam

Rapport inzake de
jaarrekening 2021

Berveling Accountants & Adviseurs B.V.

Dit rapport heeft 20 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	19

Zaanse Schans Vastgoed N.V.

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	<u>3.045.600</u>	3.045.600	<u>3.055.040</u>	3.055.040
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	3.169		2.389	
Overige vorderingen	<u>8.247</u>	11.416	<u>83.767</u>	86.156
<i>Liquide middelen</i>		221.274		155.879
Totaal activazijde		<u><u>3.278.290</u></u>		<u><u>3.297.075</u></u>

Zaandam, 8 april 2022
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

Zaanse Schans Vastgoed N.V.

1.1 Balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal	100.000		100.000	
Agioreserve	504.129		504.129	
Overige reserves	-56.729		-93.896	
		547.400		510.233
Voorzieningen				
Overige voorzieningen	144.392		147.150	
		144.392		147.150
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	2.292.106		2.375.656	
Overige schulden	42.169		41.319	
		2.334.275		2.416.975
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen	83.550		83.550	
Handelscrediteuren	7.262		4.401	
Schulden aan participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	127.326		85.837	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.542		4.541	
Overige schulden	29.543		44.388	
		252.223		222.717
Totaal passivazijde		<u>3.278.290</u>		<u>3.297.075</u>

Zaandam, 8 april 2022
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

1.2 Winst- en verliesrekening over 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Netto-omzet		371.842		335.193
Bruto bedrijfsresultaat		<u>371.842</u>		<u>335.193</u>
Lonen en salarissen	98.500		85.768	
Afschrijvingen materiële vaste activa	9.440		10.810	
Onderhoudskosten	132.778		105.960	
Verkoopkosten	-		-14.903	
Kantoorkosten	844		1.060	
Algemene kosten	58.586		39.268	
Som der kosten		<u>300.148</u>		<u>227.963</u>
Bedrijfsresultaat		<u>71.694</u>		<u>107.230</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.527		-38.996	
Som der financiële baten en lasten		<u>-34.527</u>		<u>-38.996</u>
Resultaat voor belastingen		<u>37.167</u>		<u>68.234</u>
Belastingen		-		-
Resultaat na belastingen		<u><u>37.167</u></u>		<u><u>68.234</u></u>

Zaandam, 8 april 2022
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

mevr. S.S.M. Chedi

dhr. J.H. Gerson

1.3 Kasstroomoverzicht over 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		71.694		107.230
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	9.440		10.810	
Mutatie voorzieningen	-2.758		-3.495	
		6.682		7.315
Verandering in werkkapitaal:				
Vorderingen	74.740		-4.217	
Kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)	29.506		104.166	
		104.246		99.949
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		182.622		214.494
Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.527		-38.996	
		-34.527		-38.996
Kasstroom uit operationele activiteiten		148.095		175.498
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutatie langlopende schulden	-82.700		-85.050	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-82.700		-85.050
Mutatie geldmiddelen		65.395		90.448
Toelichting op de geldmiddelen				
Stand per 1 januari		155.879		65.431
Mutatie geldmiddelen		65.395		90.448
Stand per 31 december		221.274		155.879

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.

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.

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 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.

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.

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

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-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	Totaal 2021	Totaal 2020
	€	€	€
Aanschafwaarde	3.068.297	3.068.297	3.068.297
Cumulatieve afschrijvingen	-13.257	-13.257	-2.447
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.055.040</u>	<u>3.055.040</u>	<u>3.065.850</u>
Afschrijvingen	-9.440	-9.440	-10.810
Mutaties 2021	<u>-9.440</u>	<u>-9.440</u>	<u>-10.810</u>
Aanschafwaarde	3.068.297	3.068.297	3.068.297
Cumulatieve afschrijvingen	-22.697	-22.697	-13.257
Boekwaarde per 31 december	<u>3.045.600</u>	<u>3.045.600</u>	<u>3.055.040</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: 01-01-2020) die bekend is bedraagt € 6.947.000 met een bijbehorende boekwaarde van: € 3.045.600.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	<u>3.169</u>	<u>2.389</u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

1.5 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	8.247	7.727
Vordering inzake huurderiving door brand	-	76.040
	<u>8.247</u>	<u>83.767</u>
Liquide middelen		
ABN AMRO Ondernemersrekening .838	<u>221.274</u>	<u>155.879</u>

1.5 Toelichting op de balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

	2021	2020
	€	€
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.

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-93.896	-162.130
Uit voorstel resultaatbestemming	37.167	68.234
Stand per 31 december	-56.729	-93.896

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De directie stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 37.167 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen en over 2021 geen dividend uit te keren.

Het ingehouden deel van het resultaat over 2021 bedraagt € 37.167.

1.5 Toelichting op de balans

VOORZIENINGEN

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening achterstallig onderhoud	64.824	56.597
Voorziening asbestsanering	45.068	56.053
Voorziening verduurzaming panden	34.500	34.500
	<u>144.392</u>	<u>147.150</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Voorziening achterstallig onderhoud</i>		
Stand per 1 januari	56.597	56.597
Dotatie	55.561	-
Onttrekking	-5.722	-
Vrijval	-41.612	-
Stand per 31 december	<u>64.824</u>	<u>56.597</u>
<i>Voorziening asbestsanering</i>		
Stand per 1 januari	56.053	59.548
Onttrekking	-10.985	-3.495
Stand per 31 december	<u>45.068</u>	<u>56.053</u>
<i>Voorziening verduurzaming panden</i>		
Stand per 1 januari	34.500	34.500
Onttrekking	-	-
Stand per 31 december	<u>34.500</u>	<u>34.500</u>

Er is geen meerjaren onderhoudsvoorziening.

1.5 Toelichting op de balans

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening Stichting De Zaanse Schans	2.292.106	2.375.656
Financieringen		
Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit A	2.228.000	2.228.000
Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit B	64.106	147.656
	<u>2.292.106</u>	<u>2.375.656</u>

Het deel van de financieringen met een looptijd van langer dan 5 jaar bedraagt € 1.936.658
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.

	2021	2020
	€	€
<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>

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.

	2021	2020
	€	€
<i>Schuld aan Stichting De Zaanse Schans Faciliteit B</i>		
Hoofdsom	557.000	557.000
Aflossing voorgaande boekjaren	-325.794	-242.244
Stand per 1 januari	231.206	314.756
Afgelost	-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>

Het rentepercentage bedraagt 3,16 %, vast tot en met 1 juni 2024. De aflossing bedraagt € 6.962,50 per maand, voor het laatst op 1 juni 2024.

1.5 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen ontvangen van huurders	<u>42.169</u>	<u>41.319</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Aflossingsverplichting lening Stichting De Zaanse Schans	<u>83.550</u>	<u>83.550</u>
Handelscrediteuren		
Crediteuren	<u>7.262</u>	<u>4.401</u>
Schulden aan participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Schuld aan Stichting de Zaanse Schans	<u>127.326</u>	<u>85.837</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	<u>4.542</u>	<u>4.541</u>
Overige schulden		
Reservering accountantskosten	10.680	10.100
Nog te betalen onderhoudskosten	12.576	26.585
Vooruitontvangen huren	6.287	7.703
	<u>29.543</u>	<u>44.388</u>

1.5 Toelichting op de balans

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke rechten

Voorwaartse verliescompensatie

Per balansdatum bestaat recht op voorwaartse verliescompensatie tot een bedrag van € 37.167.

Voorwaardelijke verplichtingen en belangrijke financiële 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 € 2.375.656 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: € 147.656,-

Aangegane onderhoudsverplichtingen

Per balansdatum bedraagt de niet in de balans opgenomen aangegane onderhoudsverplichting € 29.410.

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2021	2020
	€	€
Netto-omzet		
Omzet huur hoog belast	159.535	111.890
Omzet huur onbelast	212.307	223.303
	<u>371.842</u>	<u>335.193</u>

De netto-omzet over 2021 is ten opzichte van het vorige boekjaar met 10,9% gestegen. In 2021 is er net als in 2020 i.v.m. de Coronamaatregelen aan de zakelijke huurders een huurkorting gegeven. In 2021 was deze korting lager dan in 2020.

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen		
Doorberekende kosten voor personele inzet Stichting De Zaanse Schans	<u>98.500</u>	<u>85.768</u>

Afschrijvingen materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en -terreinen	<u>9.440</u>	<u>10.810</u>
--------------------------------	--------------	---------------

Onderhoudskosten

Onderhoud onroerend goed	155.424	86.618
Vaste lasten onroerend goed	18.966	19.342
Dotatie voorziening achterstalling onderhoud	50.000	-
Vrijval voorziening achterstalling onderhoud	-41.612	-
	<u>182.778</u>	<u>105.960</u>
Bijdrage onderhoud panden	-50.000	-
	<u>132.778</u>	<u>105.960</u>

Verkoopkosten

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

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

	2021	2020
	€	€
Kantoorkosten		
Contributies en abonnementen	<u>844</u>	<u>1.060</u>

1.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Algemene kosten		
Accountantskosten	7.179	7.307
Advieskosten	3.202	8.454
Zakelijke verzekeringen	38.077	21.356
Overige algemene kosten	<u>10.128</u>	<u>2.151</u>
	<u>58.586</u>	<u>39.268</u>

De stijging in de zakelijke verzekeringen wordt veroorzaakt door een nagekomen afrekening 2020.

Financiële baten en lasten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende leningen	34.169	36.809
Bankkosten	365	2.187
Rentelast fiscus	-7	-
	<u>34.527</u>	<u>38.996</u>

Zaandam, 8 april 2022
Zaanse Schans Vastgoed N.V.

Bestuursleden:
S.S.M. Chedi

J.H. Gerson