

STICHTING DIOGENES LEIDEN

JAARREKENING 2019

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 

INHOUDSOPGAVE

Beoordelingsverklaring

Jaarverslag

Pagina 2

Balans per 31 december 2019

Pagina 4

Staat van baten en lasten 2019

Pagina 6

Analyse begroting 2019 - realisatie 2019

Pagina 7

Kasstroomoverzicht 2019

Pagina 8

Waarderingsgrondslagen

Pagina 9

Toelichting balans per 31 december 2019

Pagina 12

Toelichting staat van baten en lasten 2019

Pagina 17

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 

16 JULI 2020

Paraaf: 

STICHTING DIOGENES LEIDEN - JAARVERSLAG 2019

Inleiding

De Stichting Diogenes Leiden is in 1973 opgericht met als doel het restaureren, rehabiliteren, reconstrueren en in stand houden van monumenten in de zin van de (huidige) Erfgoedwet in Leiden. De stichting dient het algemeen belang zonder winstoogmerk.

Sinds de oprichting heeft Diogenes een groot aantal panden laten restaureren. De meeste daarvan zijn in eigendom van de stichting gebleven. Op dit moment heeft Diogenes 15 rijksmonumenten in bezit, waarvan de meeste een woonfunctie hebben. Sinds de ingebruikname van de woningen Hogewoerd 59, 61 en 61A in oktober 2017 bevinden zich in de gerestaureerde panden 33 verhuurde wooneenheden. Een pand, de Latijnse School, wordt verhuurd aan een IT-bedrijf.

Geactualiseerd beleidsplan

Op 9 december 2019 heeft het bestuur van Diogenes een geactualiseerd beleidsplan vastgesteld. In vergelijking met de tekst uit 2017 zijn er diverse aspecten toegevoegd. Zo wordt ingegaan op de criteria die Diogenes hanteert bij de selectie van toekomstige projecten. Daarbij is niet alleen de architectonische, maar ook de cultuurhistorische waarde van belang. Ook de betekenis van het pand voor de ruimtelijke omgeving speelt een rol, evenals de maatschappelijke betekenis ervan. Uiteraard worden ook financiële randvoorwaarden genoemd. De statuten sluiten niet uit dat de stichting in de toekomst ook panden die niet de status van rijksmonument hebben onder haar hoede neemt. Projecten in randgemeenten van Leiden hoeven niet bij voorbaat te worden uitgesloten.

Restauratie van Hogewoerd 63

In februari 2019 is begonnen met de restauratie van het pand Hogewoerd 63. Het was in 2014 samen met de voormalige wijnkoperij Hogewoerd 59-61 aangekocht. De restauratie van dit pand moest echter op zich laten wachten omdat zowel de begane grond als de bovenverdiepingen nog verhuurd waren.

Als gevolg van de veranderde situatie op de bouwmarkt duurde het daarna vrij lang voordat er overeenstemming kon worden bereikt met een aannemersbedrijf. De restauratie wordt uitgevoerd door het bouw- en aannemersbedrijf H. de Bolster BV naar een ontwerp van de architect Marcel van Dijk onder toezicht van de onderhoudscoördinator van Diogenes Sam Erades.

Hoewel tijdens de bouw bleek dat de bouwkundige toestand van het pand nog slechter was dan tevoren kon worden voorzien, is de restauratie dankzij inspanningen van alle betrokkenen goed verlopen. Aan het eind van het verslagjaar was de restauratie vrijwel voltooid. Er was inmiddels overeenstemming bereikt met een nieuwe huurder. Kort na het verslagjaar konden de sleutels aan hem worden overgedragen.

Het onderhoud van de andere panden

Het onderhoud van de gerestaureerde panden en waar mogelijk het aanbrengen van verbeteringen vindt plaats aan de hand van een meerjarenonderhoudsprogramma. Dat programma wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt in het bijzonder gelet op de mogelijkheden van energiebesparing. Met het onderhoud en de verbeteringen is jaarlijks een bedrag van rond de 300.000 euro gemoeid.

Voordat tot uitgaven wordt besloten, wordt steeds de noodzaak daarvan kritisch bekeken. In 2019 leidde dit ertoe dat er iets minder aan onderhoud behoefde te worden uitgegeven dan in de begroting was voorzien.

De belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2019 vonden plaats in de woningen Watersteeg 9 en Lokhorststraat 22a. In het kader van de energiebesparing werden in diverse woningen achterzetramen van een nieuw type geplaatst. Verder werd de parkeerplaats van de Latijnse School vernieuwd.

In de bestuursvergadering van 9 december 2019 werd de onderhoudsbegroting voor 2020 vastgesteld.

Huurders

Het aantal wisselingen in het huurdersbestand was in 2019 groter dan gemiddeld. Bij vijf woningen vertrokken de zittende bewoners en kwamen er nieuwe huurders.

Voor de bestaande huurders zijn de huren per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 2,1 %. Bij de bepaling van het percentage per individuele woning is rekening gehouden met de afstand tussen de bestaande huur en de normhuur die voortvloeit uit het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel (WWS). Bij de berekening van het aantal punten past Diogenes een aftrek toe voor kleinere woningen.

Bij nieuwe huurcontracten wordt het WWS-puntensysteem, met de genoemde aftrek, als leidraad gebruikt voor de bepaling van de hoogte van de huur. Bij de woningen Hogewoerd 59-63 wordt uitgegaan van een marktconforme huurprijs.

De leegstand in 2019 was laag en bedroeg 0,69%. De markt voor verhuur van historische woningen in de binnenstad van Leiden is zeer gunstig. Voor het kantoorpand Latijnse School geldt een langlopend huurcontract.

Financiën

Het jaar 2019 is afgesloten met een positief resultaat van € 92.662. Het resultaat viel ruim € 45.000 hoger uit dan begroot mede omdat, op advies van de accountant, in 2019 een aanpassing in de afschrijvingsmethodiek heeft plaatsgevonden. Besloten is om de panden die nog niet volledig afgeschreven zijn, af te schrijven tot 80% van de taxatiewaarde i.p.v. af te schrijven tot nihil.

Voor het jaar 2020 wordt een positief resultaat verwacht van rond de € 112.000. De huurinkomsten zullen naast de trendmatige verhoging extra toenemen i.v.m. het in verhuur nemen van het pand Hogewoerd 63. Voor de reservering onderhoud is een iets lager bedrag begroot dan in 2019. De overige verwachte kosten liggen in lijn met die van 2019.

Communicatie

Dankzij de restauratie van Hogewoerd 63 was Diogenes in 2019 regelmatig in positieve zin in het nieuws. Een hoogtepunt was het weekend van 14 en 15 september toen Hogewoerd 63 in het kader van de Open Monumentendagen werd opengesteld voor belangstellenden. Er kwamen bijna duizend bezoekers.

De website van Diogenes werd in 2019 zeer regelmatig aangevuld, vooral met nieuws en foto's over de restauratie. Daarnaast werd onder andere aandacht besteed aan historische vondsten met betrekking tot de panden aan de Hogewoerd: een aquarel uit 1936-1938, behang uit 1852 en bijzonderheden over de huisbaas van Piet Paaltjens.

In 2019 zijn zes afleveringen van de digitale nieuwsbrief verschenen. De nieuwsbrief wordt verstuurd naar meer dan 400 mensen.

Op de Facebookpagina van Diogenes zijn in 2019 zeventien berichten geplaatst, steeds met een of meer foto's. Het gemiddelde bereik per bericht was meer dan 300 mensen.

Het bestuur

In juli 2019 besloot Robert-Jan van Ette, de secretaris van Diogenes, wegens drukke andere werkzaamheden afscheid te nemen als bestuurslid. Per 1 oktober is hij als bestuurslid, tevens secretaris, opgevolgd door Dorothee Posthumus Meyjes.

Het bestuur wordt bijgestaan door een administrateur voor de financiële administratie, een medewerker voor de huurderscontacten en een coördinator voor de technische begeleiding van het onderhoud. Zij doen hun werkzaamheden op declaratiebasis.

Nieuwe projecten

In 2019 heeft het bestuur opnieuw gezocht naar nieuwe projecten die passen binnen de doelstelling en financiële mogelijkheden van de stichting. Er zijn diverse concrete mogelijkheden bekeken en besproken. Dit heeft echter nog niet tot resultaten geleid.

Leiden, 24 maart 2020

L. Beijen

W.J.M. Bots

J.H. van Dam

M.A.C. van Dongen

H. van Klinken

D.C. Posthumus Meyjes

W. de Wolf



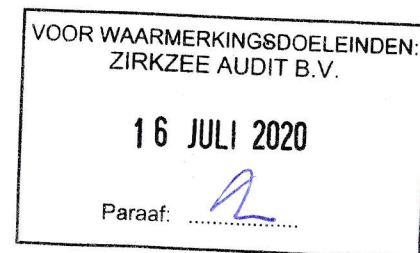
BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA	31-12-19 Eur	31-12-18 Eur
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
*Onroerende zaken in exploitatie	1.646.441	1.662.317
*Activa in ontwikkeling	614.437	157.463
*Activa ten dienste	1.209	0
subtotaal	<u>2.262.087</u>	<u>1.819.780</u>
<u> vlottende activa</u>		
Vorderingen		
*debiteuren	47	1.014
*subsidies	0	0
*overlopende activa	7.138	5.313
Liquide middelen	305.326	300.847
subtotaal	<u>312.511</u>	<u>307.174</u>
TOTAAL GENERAAL	<u><u>2.574.598</u></u>	<u><u>2.126.954</u></u>



BALANS PER 31 DECEMBER 2019

PASSIVA	31-12-19 Eur	31-12-18 Eur
<u>Eigen vermogen</u>		
Vrij besteedbaar		
*stichtingskapitaal	2.628	2.628
*algemene reserve	443.743	443.743
*bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden	402.803	310.141
subtotaal	849.174	756.512
<u>Voorzieningen</u>		
*onderhoud	254.696	175.133
subtotaal	254.696	175.133
<u>Langlopende schulden</u>		
*leningen	1.331.961	1.083.028
*waarborgsommen bewoners	29.490	26.464
subtotaal	1.361.451	1.109.492
<u>Kortlopende schulden</u>		
*crediteuren	32.355	7.037
*omzetbelasting	5.526	4.095
*overlopende passiva	71.396	74.685
subtotaal	109.277	85.817
TOTAAL GENERAAL	2.574.598	2.126.954



STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2019

	2019 realisatie Eur	2019 begroting Eur	2018 realisatie Eur
Baten:			
Huren	531.332	530.114	515.986
Overige bedrijfsopbrengsten	810	1.000	920
Totaal baten	532.142	531.114	516.906
Lasten:			
Afschrijvingen	15.876	53.919	52.124
Erfpacht	1.822	1.823	1.822
Onderhoud	316.828	316.828	295.644
Algemene kosten	59.702	67.818	60.956
Overige bedrijfslasten	27.860	25.875	30.906
Totaal lasten	422.088	466.263	441.452
Bedrijfsresultaat	110.054	64.851	75.454
Rentebaten	3.486	0	14
Rentelasten	-20.878	-17.563	-18.261
Renteresultaat	-17.392	-17.563	-18.247
Jaarresultaat	92.662	47.288	57.207
Bestemming resultaat			
*Toevoeging aan de algemene reserve	0	0	0
*Toevoeging aan reserve aankoop en restauratie panden	92.662	47.288	57.207
	92.662	47.288	57.207

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 

ANALYSE BEGROTING 2019 - REALISATIE 2019

Baten

De in 2019 ontvangen huren waren evenals de overige bedrijfsopbrengsten nagenoeg conform begroting.

Lasten

-Afschrijvingen:

De afschrijvingen waren in 2019 ruim € 38K lager dan begroot. Dit is het gevolg van een met ingang van 2019 ingevoerde gewijzigde afschrijvingsmethodiek. Besloten is de panden af te schrijven tot 80% van de restwaarde. De panden die reeds langere tijd in bezit zijn van Diogenes waren al geheel of nagenoeg geheel afgeschreven zodat besloten is, daar waar nog van toepassing, de afschrijving hiervan stop te zetten per 1-1-2019. Voor het pand Hogewoerd 59-61A is de afschrijving herberekend uitgaande van een restwaarde. De restwaarde is vanwege de verhuurde staat bepaald op 80% van de taxatie waarde.

-Erfpacht:

Kosten voor erfpacht waren in 2019 conform de begroting.

-Onderhoud:

De toevoeging aan de voorziening onderhoud was in 2019 conform de begroting.

-Algemene kosten:

De algemene kosten waren in 2019 € 8K lager dan begroot.

Omdat er voor € 242K aan onderhoud werd uitgevoerd terwijl er € 316K was voorzien in de onderhoudsbegroting waren de kosten voor het begeleiden van het onderhoud € 8,5K lager dan begroot. De kosten van de huuradministratie waren vanwege het geringe aantal mutaties in 2019 € 2,5K lager dan begroot.

In 2019 is aan onvoorziene makelaars kosten en kosten voor bouwtechnisch advies € 4K uitgegeven. Deze kosten hielden verband met de mogelijke verwerving van panden die geschikt zijn voor toekomstige renovatie door de Stichting Diogenes Leiden.

-Overige bedrijfslasten:

De overige bedrijfslasten waren bijna € 2K hoger dan begroot. Voornaamste oorzaak hiervan was de premie voor de opstalverzekering welke € 1,3K hoger was dan begroot.

-Rente baten:

Voor de rentebaten was over 2019 niets begroot. Er is in 2019 wel € 3,5K gerealiseerd. Dit was ontvangen rente op de bouwrekening waar de geldlening voor de Hogewoerd 63 op was gestort. Een groot deel van de kosten van de renovatie van de Hogewoerd 63 is echter uit eigen middelen betaald. Hierdoor bleef het saldo op de bouwrekening hoog en werd aldus een rente bate van 3,5K gerealiseerd.

-Rente lasten:

De rentelasten in 2019 waren € 3,3K hoger dan begroot. Dit is veroorzaakt door de niet in de begroting opgenomen geldlening voor de renovatie van het pand Hogewoerd 63. Deze nieuwe geldlening is op 14-maart-2019 opgenomen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 

KASSTROOMOVERZICHT

	2019 Eur	2018 Eur
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Bedrijfsresultaat	92.662	57.207
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen	16.167	52.124
Investerings/desinvesterings	-458.474	-53.227
Dotatie/vrijval egalisatierekening onderhoud	79.563	39.872
	<u>-362.744</u>	<u>38.769</u>
Verandering in werkkapitaal:		
Vorderingen	-858	21.131
Kortlopende schulden	23.460	3.784
	<u>22.602</u>	<u>24.915</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>-247.480</u>	<u>120.891</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Aflossing leningen	-51.067	-44.537
Ontvangen leningen	300.000	0
Ontvangen waarborgsommen	3.026	-559
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>251.959</u>	<u>-45.096</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>4.479</u>	<u>75.795</u>
Liquidemiddelen einde boekjaar	305.326	300.847
Liquidemiddelen begin boekjaar	300.847	225.052
Mutatie geldmiddelen	<u>4.479</u>	<u>75.795</u>

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

VOOR WAARMERKING&DOELEINDEN: ZIRKZEE AUDIT B.V. 16 JULI 2020  Paraaf:

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De Stichting Diogenes Leiden is in 1973 opgericht en staat geregistreerd in de kamer van koophandel onder nummer 41165113. Zij is statutair gevestigd te Leiden en heeft tot doel het restaureren, rehabiliteren, reconstrueren en in stand houden van monumenten in de zin van de Erfgoedwet in de gemeente Leiden. De stichting dient het algemeen belang zonder winstoogmerk.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 Burgerlijk Wetboek (BW) en in het bijzonder volgens de in Nederland geldende Richtlijn C1 van kleine organisaties zonder winststreven.

Activa en verplichtingen worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de opbrengsten worden gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

De gehanteerde grondslagen van de waardering en de resultaatbepaling zijn in het verslagjaar ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Materiële vaste activa

Met ingang van 2019 is besloten de tot en met 2018 gehanteerde afschrijvingsmethodiek voor de activa in exploitatie aan te passen. Op de panden Oude Rijn 102 en Nieuwe Rijn 74, panden met nog een geringe boekwaarde, zal niet meer worden afgeschreven. De boekwaarde van deze panden is gefixeerd op de boekwaarde per 31-12-2018. Het in 2018 in exploitatie genomen pand Hogewoerd 59-61A zal in 30 jaar annuïtair worden afgeschreven tot een restwaarde welke 80% van de getaxeerde waarde bedraagt. Het gehanteerde rentepercentage van de annuïteit bedraagt 2,5%. Ook voor de in de toekomst te verwerven panden zal deze afschrijvingsmethodiek worden gehanteerd.

De activa in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs vermeerderd met de gedane investeringen en verminderd met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

De activa ten dienste van de exploitatie worden in 3 jaar lineair geheel afgeschreven.

Vorderingen

Vorderingen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Liquide middelen

De liquide middelen betreffen banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 

Vrij besteedbaar eigen vermogen

De algemene reserve wordt jaarlijks verhoogd dan wel verlaagd met het jaarresultaat met uitzondering van het resultaat uit verkoop van panden. Dit verkoopresultaat wordt toegevoegd dan wel onttrokken aan de reserve aankoop/restauratie panden. Indien er sprake is van geplande grootschalige renovatieprojecten dan wordt het jaarresultaat aan de reserve aankoop/renovatie panden toegevoegd. Als het bestuur besloten heeft om een deel van het eigen vermogen af te zonderen om daaraan een beperktere bestedingsmogelijkheid te geven dan gezien de doelstelling van de stichting is toegestaan, en die beperking is door het bestuur aangebracht, dan is dit deel aan te merken als bestemmingsreserve. Indien die beperking door een derde is aangebracht dan is sprake van een bestemmingsfonds. In dat geval is sprake van vastgelegd eigen vermogen.

Voorzieningen

De voorziening onderhoud wordt gevoed met een vast bedrag per jaar dat aan de exploitatie wordt toegerekend. De werkelijke jaarlijkse uitgaven voor onderhoud worden daaraan onttrokken.

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijks wordt de berekende onderhoudsreservering aangepast op basis van de meerjarenplanning van het betreffende jaar.
- Jaarlijks wordt de aanwezige onderhoudsvoorziening geëvalueerd. Indien nodig zal er een aanpassing plaatsvinden.
- Voor 2019 bedraagt de berekende toevoeging aan de voorziening onderhoud € 316.828,00
- Jaarlijks wordt beoordeeld of de eindstand van de voorziening voldoende buffer geeft om eventuele extra (of niet begrote) onderhoudsprojecten in de toekomst op te vangen.

Langlopende schulden

Langlopende leningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met de jaarlijkse aflossingen.

De van bewoners ontvangen waarborgsommen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Baten

De te ontvangen huurinkomsten van de panden wordt verminderd met de huurderiving wegens leegstand. Alle overige bedrijfsopbrengsten betreft inschrijfgelden van woningzoekenden.

Lasten

De kosten van erfpacht, onderhoud en de overige bedrijfslasten welke verband houdend met de panden worden rechtstreeks aan de exploitatie van de betreffende panden toegerekend.

De afschrijvingskosten en de rente investeringen worden bepaald op basis van de annuïteitenmethode voor 30 jaar met een rentepercentage van 2,5%.

De kosten van algemeen beheer worden aan de exploitatie toegerekend op basis van het aandeel per complex in de totale huuropbrengsten.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 

Financiële baten en lasten

Het renteresultaat wordt bepaald door het verschil tussen rentebaten en rentekosten. Aan de exploitatie wordt de rente van de annuïteit toegerekend.

Bijzonder waardevermindering

Het onrendabele deel van de investeringen wordt rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarin dit is vastgesteld.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN: ZIRKZEE AUDIT B.V. 16 JULI 2020 Paraaf: 

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

Vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

	31-12-2019 Eur	31-12-2018 Eur
Boekwaarde per 1-1	1.662.317	1.682.353
Investerings boekjaar	0	32.088
Desinvesteringen boekjaar (naar activa in ontwikkeling)	0	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	15.876	52.124
Boekwaarde per 31-12	<u>1.646.441</u>	<u>1.662.317</u>

Op de panden Lokhorststraat 16 en Hogewoerd 59-61A is een hypotheekrecht gevestigd ten gunste van het Nationaal Restauratie Fonds als zekerheidsstelling voor geldleningen.

Verzekerde waarde in 2019 van de panden belast met hypotheek € 4.240.700

WOZ waarde in 2019 (peildatum 1-1-2018) van de panden belast met hypotheek € 2.259.000

Verzekerde waarde in 2019 van de overige panden € 8.028.500

WOZ waarde in 2019 (peildatum 1-1-2018) van de overige panden € 7.414.000

Onroerende zaken in ontwikkeling

Hogewoerd 63

Boekwaarde per 1-1	157.463	136.324
Boekwaarde vanuit activa in exploitatie	0	0
Investerings boekjaar	456.974	21.139
	<u>614.437</u>	<u>157.463</u>

Op het pand Hogewoerd 63 is een hypotheekrecht gevestigd ten gunste van het Nationaal Restauratie Fonds als zekerheidsstelling voor geldleningen.

Verzekerde waarde in 2019 van de onroerende zaken in ontwikkeling belast met hypotheek € 281.900

WOZ waarde in 2019 (peildatum 1-1-2018) van de onroerende zaken in ontwikkeling belast met hypotheek € 118.000

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 

Activa (vervolg)

	31-12-2019	31-12-2018
	Eur	Eur
Activa ten dienste		
Boekwaarde per 1-1	0	0
Investerings boekjaar	1.500	0
Desinvesteringen boekjaar	0	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	291	0
Boekwaarde per 31-12	<u>1.209</u>	<u>0</u>
Vlottende activa		
Vorderingen:		
- Debiteuren	<u>47</u>	<u>1.014</u>
- Overlopende activa:		
- vooruitbetaalde kosten	3.652	5.306
- nog te ontvangen subsidies	0	0
- nog te ontvangen rente	<u>3.486</u>	<u>7</u>
	<u>7.138</u>	<u>5.313</u>
Liquide middelen:		
- Nationaal Restauratie Fonds (bouwrekening)	235.000	0
- ABN-AMRO rekening courant	70.268	223.496
- vermogens spaarrekening	31	7.824
- Depositorekening	<u>27</u>	<u>69.527</u>
	<u>305.326</u>	<u>300.847</u>

De bouwrekening van het Nationaal Restauratie Fonds is bestemd voor renovatie van het pand Hogewoerd 63 en is niet vrij besteedbaar.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020
Paraaf: 

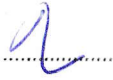
PASSIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	Eur	Eur
<u>Vrij besteedbaar eigen vermogen</u>		
- Stichtingskapitaal	2.628	2.628
- Algemene reserve:		
Stand per 1-1	443.743	443.743
Resultaat boekjaar	0	0
Stand per 31-12	443.743	443.743
- Bestemmingsreserve aankoop en restauratie panden:		
Stand per 1-1	310.141	252.934
Resultaat boekjaar	92.662	57.207
Stand per 31-12	402.803	310.141
	<u>849.174</u>	<u>756.512</u>
<u>Voorzieningen</u>		
- Onderhoud:		
Stand per 1-1	175.133	135.261
Ten laste van exploitatie	316.828	295.644
Onderhoudsuitgaven	237.265	255.772
Stand per 31-12	<u>254.696</u>	<u>175.133</u>

Met ingang van 2017 is gestart met het vormen van een onderhoudsvoorziening. De toevoeging aan de voorziening is voor 2019 berekend op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2019-2028.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 

PASSIVA (vervolg)**31-12-2019****31-12-2018****Eur****Eur****Langlopende schulden****- Lening:**

Stand per 1-1

1.083.028

1.127.565

Nieuw opgenomen leningen

300.000

0

Aflossing boekjaar

51.067

44.537

Stand per 31-12

1.331.9611.083.028

De aflossingsverplichting in 2020 voor deze leningen bedraagt € 53.767

Opname	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Renteherziening	Looptijd langer dan 5 jaar
1-sep-93	€ 231.428	30 jaar	2,12%	n.v.t.	€ 0
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 231.170
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 231.170
1-nov-16	€ 237.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 182.624
1-mrt-17	€ 250.000	25 jaar	1,90%	1 oktober 2021	€ 171.667
1-apr-19	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 april 2029	€ 252.443

Als zekerheidsstelling voor deze geldleningen is ten behoeve van het NRF het hypotheekrecht gevestigd op de panden Lokhorststraat 16 en Hogewoerd 59-63.

- Waarborgsommen:

Stand per 1-1

26.464

27.023

Mutaties boekjaar

3.026

-560

Stand per 31-12

29.49026.463**Crediteuren****- Crediteuren**32.355

7.037

32.3557.037

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020Paraaf: 

PASSIVA (vervolg)**Omzetbelasting**

Te betalen omzetbelasting

31-12-2019**Eur**5.526**31-12-2018****Eur**4.095**Overlopende passiva**

Nog te betalen bedragen

30.624

34.166

Nog te betalen rente

361

446

Vooruitontvangen huren 2020

40.41140.07371.39674.685**Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

Investeringsverplichting Hogewoerd 63

45.000

370.865

Toegezegde subsidies Gemeente Leiden voor Hogewoerd 63

-17.000-17.00028.000353.865VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.**16 JULI 2020**Paraaf: 

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

BATEN

	2019 realisatie Eur	2019 begroting Eur	2018 realisatie Eur
Huren:			
- Ontvangen huren	537.123	534.018	519.983
- Leegstand boekjaar	3.691	3.904	2.047
- Oninbaar	2.100	0	1.950
	<u>531.332</u>	<u>530.114</u>	<u>515.986</u>

De leegstand in 2019 bedraagt 0,69% tegen 0,39% in 2018.

De toegepaste jaarlijkse huurverhoging van de woningen bedraagt in 2019 gemiddeld 3,48% en is per 1 juli 2019 ingegaan. Waar mogelijk is de huur bij mutatie opgetrokken naar een hoger aanvaardbaar niveau. De huur van het bedrijfspand is per 1 januari 2019 conform contract verhoogd met 1,88%.

Overige bedrijfsopbrengsten:

- Inschrijfgeld	760	1.000	920
- Giften	50	0	0
	<u>810</u>	<u>1.000</u>	<u>920</u>

LASTEN

Afschrijvingen:

- Afschrijving activa ten laste van de exploitatie	15.876	53.919	52.124
	<u>15.876</u>	<u>53.919</u>	<u>52.124</u>

Erfpacht:

- Ten laste van de exploitatie gebracht	1.822	1.823	1.822
	<u>1.822</u>	<u>1.823</u>	<u>1.822</u>

Onderhoud:

- Ten laste van de exploitatie wordt een vast bedrag gebracht.
De werkelijke kosten worden ten laste van de voorziening onderhoud gebracht.

	<u>316.828</u>	<u>316.828</u>	<u>295.644</u>
--	----------------	----------------	----------------

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN: ZIRKZEE AUDIT B.V. 16 JULI 2020 Paraaf: 
--

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

	2019 realisatie Eur	2019 begroting Eur	2018 realisatie Eur
Algemene kosten:			
- Ten laste van de exploitatie wordt een vast bedrag gebracht.			
De specificatie van de werkelijke kosten is als volgt:			
Accountant	5.964	6.120	13.108
Financiële- en huuradministratie	12.863	15.402	12.590
Secretariaat, bestuur, administratie	12.835	9.458	8.953
Contributies en KvK	610	560	560
Bankkosten	144	306	283
Begeleiding onderhoud	27.286	35.972	25.462
	<u>59.702</u>	<u>67.818</u>	<u>60.956</u>
Overige bedrijfslasten:			
- Onroerend Zaak Belasting	16.677	16.285	15.965
- Waterschapslasten	2.342	2.364	2.319
- Opstalverzekering	7.485	6.181	6.059
- Elektra, Casema	1.189	1.045	359
- Overige lasten	167	0	6.204
	<u>27.860</u>	<u>25.875</u>	<u>30.906</u>
Renteresultaat:			
- Rentebaten:			
Deposito rekeningen	0	0	0
Vermogens spaarrekening	0	0	7
Bouwrekening NRF	3.486	0	7
	<u>3.486</u>	<u>0</u>	<u>14</u>
- Rentelasten:			
Nederlandse Waterschaps Bank	1.253	1.338	1.505
Nationaal Restauratie Fonds	19.413	16.225	16.756
Bouwrekening NRF	212	0	0
	<u>20.878</u>	<u>17.563</u>	<u>18.261</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

16 JULI 2020

Paraaf: 