

STICHTING DIOGENES LEIDEN

JAARREKENING 2020

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

22 DEC. 2021

Paraaf: 

INHOUDSOPGAVE

Beoordelingsverklaring		
Jaarverslag	Pagina	2
Balans per 31 december 2020	Pagina	4
Staat van baten en lasten 2020	Pagina	6
Analyse begroting 2020 - realisatie 2020	Pagina	7
Kasstroomoverzicht 2020	Pagina	8
Waarderingsgrondslagen	Pagina	9
Toelichting balans per 31 december 2020	Pagina	12
Toelichting staat van baten en lasten 2020	Pagina	17



22 DEC. 2021

Paraaf: 

STICHTING DIOGENES LEIDEN - JAARVERSLAG 2020

Inleiding

De Stichting Diogenes Leiden is in 1973 opgericht met als voornaamste 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. Verreweg de meeste daarvan zijn in het bezit van de stichting gebleven. Op dit moment is Diogenes eigenaar van 34 woningen en wooneenheden, waaronder één hofje met vijf woningen. Ook de Latijnse School, die verhuurd wordt aan een IT-bedrijf, is eigendom van Diogenes. Alle panden zijn aangewezen als rijksmonument

Het beleidsplan

Het beleidsplan van Diogenes, dat is vastgesteld in december 2019, bevat in vergelijking met vorige versies diverse nieuwe aspecten. 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, onderhoud en verduurzaming van panden

In februari 2020 werd de restauratie van het pand Hogewoerd 63 afgerond en werden de sleutels overgedragen aan de huurder. Het was de afronding van een groot project dat in 2014 begonnen is met de aankoop van de voormalige wijkoperij Hogewoerd 59-61 en het 'Piet Paaltjenshuis' Hogewoerd 63. Het project is ondanks de bijzonder complexe situatie succesvol verlopen. De panden zijn omgevormd tot vier mooie en karakteristieke woningen.

Het onderhoud van de panden die in het bezit zijn van de stichting en het zo veel mogelijk aanbrengen van verbeteringen vindt plaats aan de hand van een meerjarenonderhoudsprogramma. Dat programma wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt veel aandacht gegeven aan energiebesparing en andere vormen van verduurzaming. 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 2020 leidde dit ertoe dat er minder aan onderhoud behoefte te worden uitgegeven dan in de begroting was voorzien. De belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2020 vonden plaats in de woningen Lokhorststraat 20 en Hogewoerd 32c. In een aantal andere woningen werden keukens en badkamers vernieuwd. In het kader van de energiebesparing werden in diverse panden achterzetramen van een nieuw type geplaatst en zijn de lampen in de gemeenschappelijke ruimten vervangen door led-verlichting.

In de bestuursvergadering van 9 december 2020 werden de onderhoudsbegroting voor 2021 en de meerjarenplanning voor de periode 2021-2030 vastgesteld.

Huurders

Het aantal wisselingen in het huurdersbestand was in 2020 beperkt. Bij drie woningen vertrokken de zittende bewoners en kwamen er nieuwe huurders. Daarnaast ruilden twee huurders onderling van woning.

Voor de bestaande huurders zijn de huren per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 3,2 %. 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 2020 was laag en bedroeg 0,42%. Er is veel belangstelling voor historische woningen in de binnenstad van Leiden. Voor het kantoorpand Latijnse School geldt een langlopend huurcontract.

Financiën

Het jaar 2020 is afgesloten met een positief resultaat van € 128.756. Het resultaat viel ruim € 60.000 hoger uit dan begroot. De belangrijkste reden hiervoor was het doorvoeren van een wijziging in de afschrijvingsmethodiek waar tijdens de samenstelling van de begroting 2019 nog geen rekening mee gehouden was.

In de in december 2020 vastgestelde begroting voor 2021 is uitgegaan van een positief resultaat over dat jaar van rond de € 130.000.

Voor de reservering voor onderhoud is ongeveer hetzelfde bedrag begroot als in 2020. Ook de overige verwachte kosten liggen in lijn met die van 2020.

Communicatie

De website van Diogenes is in 2020 weer regelmatig aangevuld, al was na de afronding van de restauratie van Hogewoerd 63 het aantal nieuwe berichten iets minder dan de afgelopen jaren.

In 2020 zijn vier afleveringen van de digitale nieuwsbrief verschenen. De nieuwsbrief wordt verstuurd naar meer dan 400 mensen.

Toen bleek dat de Open Monumentendagen in september vanwege de coronamaatregelen niet in de gewone vorm door konden gaan, zijn er videofilms over een aantal Leidse monumenten gemaakt en gepubliceerd. Een daarvan ging over de geschiedenis van Hogewoerd en zijn bekendste voormalige bewoner, de dichter Piet Paaltjens.

In november 2020 verscheen in het Leids Jaarboekje van de Historische Vereniging Oud Leiden een artikel van het oud-bestuurslid Hans van Klinken over de verrassende vondsten die gedaan zijn bij de restauratie van Hogewoerd 59-63.

Het bestuur

In augustus 2020 heeft Hans van Klinken en in juni 2021 Wim de Wolf afscheid genomen als bestuurslid van Diogenes. De vacatures zijn in oktober 2021 met de toetreding van Jan Dröge en Ron van Nood weer opgevuld. Het bestuur bestaat op dit moment uit zeven leden.

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 2020 heeft het bestuur zich actief beziggehouden met het zoeken naar nieuwe projecten die passen binnen de doelstelling en mogelijkheden van de stichting. Er zijn diverse concrete mogelijkheden bekeken en besproken. Dit heeft echter nog niet tot resultaten geleid.

Leiden, 2022

L. Beijen

W.J.M. Bots

J.H. van Dam

M.A.C. van Dongen

D.C. Posthumus Meyjes

W. de Wolf



BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

	31-12-20 Eur	31-12-19 Eur
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
*Onroerende zaken in exploitatie	2.284.863	1.646.441
*Activa in ontwikkeling	0	614.437
*Activa ten dienste van de exploitatie	709	1.209
subtotaal	<u>2.285.572</u>	<u>2.262.087</u>

Vlottende activa

Vorderingen		
*debiteuren	58	47
*subsidies	0	0
*overlopende activa	5.278	7.138
Liquide middelen	444.874	305.326
subtotaal	<u>450.210</u>	<u>312.511</u>

TOTAAL GENERAAL

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

22 DEC. 2021

Paraaf: 

2.735.782

2.574.598

BALANS PER 31 DECEMBER 2020

PASSIVA	31-12-20 Eur	31-12-19 Eur
<u>Eigen vermogen</u>		
Vrij besteedbaar		
*stichtingskapitaal	2.628	2.628
*algemene reserve	443.743	443.743
*bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden	531.559	402.803
subtotaal	977.930	849.174
<u>Voorzieningen</u>		
*onderhoud	380.649	254.696
subtotaal	380.649	254.696
<u>Langlopende schulden</u>		
*leningen	1.278.195	1.331.961
*waarborgsommen bewoners	30.966	29.490
subtotaal	1.309.161	1.361.451
<u>Kortlopende schulden</u>		
*crediteuren	7.437	32.355
*omzetbelasting	6.851	5.526
*overlopende passiva	53.754	71.396
subtotaal	68.042	109.277
TOTAAL GENERAAL	<u>2.735.782</u>	<u>2.574.598</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

22 DEC. 2021

Paraaf: 

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2020

	2020 realisatie Eur	2020 begroting Eur	2019 realisatie Eur
Baten:			
Huren	568.000	554.212	531.332
Overige bedrijfsopbrengsten	960	800	810
Totaal baten	568.960	555.012	532.142
Lasten:			
Afschrijvingen	23.974	66.127	15.876
Erfpacht	1.822	1.823	1.822
Onderhoud	311.805	311.805	316.828
Algemene kosten	52.003	61.194	59.702
Overige bedrijfslasten	30.784	29.158	27.860
Totaal lasten	420.388	470.107	422.088
Bedrijfsresultaat	148.572	84.905	110.054
Rentebaten	977	3.750	3.486
Rentelasten	-20.793	-20.792	-20.878
Renteresultaat	-19.816	-17.042	-17.392
Jaarresultaat	128.756	67.863	92.662
Bestemming resultaat			
*Toevoeging aan de algemene reserve	0	0	0
*Toevoeging aan reserve aankoop en restauratie panden	128.756	67.863	92.662
	128.756	67.863	92.662

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

22 DEC. 2021

Paraaf: 

ANALYSE BEGROTING 2020 - REALISATIE 2020

Baten

De in 2020 ontvangen huren waren ruim € 13K hoger dan begroot. De huurverhoging bedroeg gemiddeld 3,6% en was daarmee hoger dan was begroot. Tevens was de huurderving met 0,42% lager dan de in de begroting gehanteerde 1%.

Lasten

-Afschrijvingen:

De afschrijvingen waren in 2020 ruim € 42K lager dan begroot. Dit is het gevolg van een met ingang van 2019 ingevoerde, maar nog niet in de begroting 2020 verwerkte, gewijzigde afschrijvingsmethodiek. Besloten is de panden af te schrijven tot 80% van de taxatiewaarde. 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 de panden Hogewoerd 59-61A en 63 is de afschrijving berekend uitgaande van een restwaarde. De restwaarde is vanwege de verhuurde staat bepaald op 80% van de taxatie waarde.

-Erfpacht:

Kosten voor erfpacht waren in 2020 conform de begroting.

-Onderhoud:

De toevoeging aan de voorziening onderhoud was in 2020 conform de begroting.

-Algemene kosten:

De algemene kosten waren in 2020 € 9K lager dan begroot.

Omdat er voor € 186K aan onderhoud werd uitgevoerd terwijl er € 275K was voorzien in de onderhoudsbegroting waren de kosten voor het begeleiden van het onderhoud € 8,9K lager dan begroot. De accountantskosten waren in 2020 € 3,5K hoger dan begroot vanwege niet voorziene extra kosten over 2019.

Voor 2020 was voor bouwtechnisch advies kosten € 1,5K begroot. Hiervoor zijn in 2020 geen uitgaven geweest.

-Overige bedrijfslasten:

De overige bedrijfslasten waren bijna € 1,5K hoger dan begroot. Voornaamste oorzaak hiervan was de premie voor de opstalverzekering welke € 1,0K hoger was dan begroot.

-Rente baten:

Voor de rentebaten was over 2020 3,7K begroot. Hiervan is maar 1,0K gerealiseerd. Dit was ontvangen rente op de bouwrekening waar de geldlening voor de Hogewoerd 63 op was gestort.

-Rente lasten:

De rentelasten in 2020 waren conform de begroting.



KASSTROOMOVERZICHT

	2020	2019
	Eur	Eur
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Bedrijfsresultaat	148.572	110.054
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	24.474	16.167
Mutatie egalisatierekening onderhoud	<u>125.953</u>	<u>79.563</u>
	150.427	95.730
Verandering in werkkapitaal:		
Vorderingen	1.849	-858
Kortlopende schulden	<u>-41.235</u>	<u>23.460</u>
	-39.386	22.602
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<u>259.613</u>	<u>228.386</u>
Ontvangen rente	977	3.486
Betaalde rente	<u>20.793</u>	<u>20.878</u>
	-19.816	-17.392
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>239.797</u>	<u>210.994</u>
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	<u>47.959</u>	<u>458.474</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>47.959</u>	<u>458.474</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Aflossing leningen	53.766	51.067
Ontvangen leningen	0	300.000
Ontvangen waarborgsommen	<u>1.476</u>	<u>3.026</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>52.290</u>	<u>251.959</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>139.548</u>	<u>4.479</u>
Liquidemiddelen begin boekjaar	305.326	300.847
Liquidemiddelen einde boekjaar	444.874	305.326
Mutatie geldmiddelen	<u>139.548</u>	<u>4.479</u>

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.



22 DEC. 2021

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

Materiële vaste activa in exploitatie worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief de direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

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 en het in 2020 in exploitatie genomen pand Hogewoerd 63 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%. Voor de in de toekomst te verwerven panden zal deze afschrijvingsmethodiek ook 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.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De stichting beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom-

22 DEC. 2021

Paraaf: 1

genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzondere-waardevermindering verlies wordt direct als een last verwerkt in de winst- en verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief/de kasstroomgenererende eenheid; vervolgens worden deze kasstromen contant gemaakt waarbij een disconteringsvoet wordt gehanteerd. De disconteringsvoet geeft geen risico's weer waarmee in de toekomstige kasstromen al rekening is gehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

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.

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 2020 bedraagt de berekende toevoeging aan de voorziening onderhoud € 311.805,00

- 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 huurderving 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.

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.



TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

Vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

	31-12-2020	31-12-2019
	Eur	Eur
Boekwaarde per 1-1	1.646.441	1.662.317
Investerings boekjaar	662.396	0
Desinvesteringen boekjaar (naar activa in ontwikkeling)	0	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	23.974	15.876
Boekwaarde per 31-12	<u>2.284.863</u>	<u>1.646.441</u>

Op de panden Lokhorststraat 16 en Hogewoerd 59-63 is een hypotheekrecht gevestigd ten gunste van het Nationaal Restauratie Fonds als zekerheidsstelling voor geldleningen.
Verzekerde waarde in 2020 van de panden belast met hypotheek € 4.825.300
WOZ waarde in 2020 (peildatum 1-1-2019) van de panden belast met hypotheek € 2.773.000
Verzekerde waarde in 2020 van de overige panden € 8.565.800
WOZ waarde in 2020 (peildatum 1-1-2019) van de overige panden € 8.440.000

Onroerende zaken in ontwikkeling

Hogewoerd 63

Boekwaarde per 1-1	614.437	157.463
Investerings boekjaar	47.959	456.974
Overgebracht naar activa in exploitatie	-662.396	0
	<u>0</u>	<u>614.437</u>



Activa (vervolg)

	31-12-2020	31-12-2019
	Eur	Eur
Activa ten dienste van de exploitatie		
Boekwaarde per 1-1	1.209	0
Investerings boekjaar	0	1.500
Desinvesteringen boekjaar	0	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	500	291
Boekwaarde per 31-12	<u>709</u>	<u>1.209</u>
Vlottende activa		
Vorderingen:		
- Debiteuren	<u>58</u>	<u>47</u>
- Overlopende activa:		
- vooruitbetaalde kosten	4.801	3.652
- nog te ontvangen bedragen	477	0
- nog te ontvangen rente	<u>0</u>	<u>3.486</u>
	<u>5.278</u>	<u>7.138</u>
Liquide middelen:		
- Nationaal Restauratie Fonds (bouwrekening)	0	235.000
- ABN-AMRO rekening courant	444.816	70.268
- vermogens spaarrekening	31	31
- Depositorrekening	<u>27</u>	<u>27</u>
	<u>444.874</u>	<u>305.326</u>

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



PASSIVA

	31-12-2020	31-12-2019
	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	402.803	310.141
Resultaat boekjaar	128.756	92.662
Stand per 31-12	531.559	402.803
	<u>977.930</u>	<u>849.174</u>
 <u>Voorzieningen</u>		
- Onderhoud:		
Stand per 1-1	254.696	175.133
Ten laste van exploitatie	311.805	316.828
Onderhoudsuitgaven	185.852	237.265
Stand per 31-12	<u>380.649</u>	<u>254.696</u>

Met ingang van 2017 is gestart met het vormen van een onderhoudsvoorziening. De toevoeging aan de voorziening is voor 2020 berekend op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2020-2029.



PASSIVA (vervolg)**31-12-2020****31-12-2019****Eur****Eur****Langlopende schulden****- Lening:**

Stand per 1-1

1.331.961

1.083.028

Nieuw opgenomen leningen

0

300.000

Aflossing boekjaar

53.766

51.067

Stand per 31-12

1.278.195

1.331.961

De aflossingsverplichting in 2021 voor deze leningen bedraagt € 54.503

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	€ 222.153
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 222.153
1-nov-16	€ 237.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 175.500
1-mrt-17	€ 250.000	25 jaar	1,90%	1 oktober 2021	€ 161.667
1-apr-19	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 april 2029	€ 243.745

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

- Waarborgsommen:

Stand per 1-1

29.490

26.464

Mutaties boekjaar

1.476

3.026

Stand per 31-12

30.966

29.490

Crediteuren**- Crediteuren**

7.437

32.355

7.437

32.355

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

22 DEC. 2021

Paraaf: 

PASSIVA (vervolg)**Omzetbelasting**

Te betalen omzetbelasting

31-12-2020**Eur**6.851**31-12-2019****Eur**5.526**Overlopende passiva**

Nog te betalen bedragen

22.174

30.624

Nog te betalen rente

273

361

Vooruitontvangen huren 2020

31.30740.41153.75471.396**Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

Investeringsverplichting Hogewoerd 63

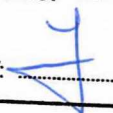
0

45.000

Toegezegde subsidies Gemeente Leiden voor Hogewoerd 63

0-17.000028.000VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

22 DEC. 2021

Paraaf: 

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

BATEN

	2020 realisatie Eur	2020 begroting Eur	2019 realisatie Eur
Huren:			
- Ontvangen huren	570.397	558.322	537.123
- Leegstand boekjaar	2.397	4.110	3.691
- Oninbaar	0	0	2.100
	<u>568.000</u>	<u>554.212</u>	<u>531.332</u>

De leegstand in 2020 bedraagt 0,42% tegen 0,69% in 2019.

De toegepaste jaarlijkse huurverhoging van de woningen bedraagt in 2020 gemiddeld 3,60% en is per 1 juli 2020 ingegaan. Waar mogelijk is de huur bij mutatie opgetrokken naar een hoger aanvaardbaar niveau. De huur van het bedrijfspand is per 1 januari 2020 conform contract verhoogd met 2,64%.

Overige bedrijfsopbrengsten:

- Inschrijfgeld	960	800	760
- Giften	0	0	50
	<u>960</u>	<u>800</u>	<u>810</u>

LASTEN

Afschrijvingen:

- Afschrijving activa ten laste van de exploitatie	23.974	66.127	15.876
	<u>23.974</u>	<u>66.127</u>	<u>15.876</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 voortaan in de exploitatie
onderhoud gebracht.



	<u>311.805</u>	<u>311.805</u>	<u>316.828</u>
--	----------------	----------------	----------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

	2020 realisatie Eur	2020 begroting Eur	2019 realisatie Eur
Algemene kosten:			
- Ten laste van de exploitatie wordt een vast bedrag gebracht.			
De specificatie van de werkelijke kosten is als volgt:			
Accountant	9.709	6.242	5.964
Financiële- en huuradministratie	12.412	12.982	12.863
Secretariaat, bestuur, administratie	8.444	10.952	12.835
Contributies en KvK	160	610	610
Bankkosten	153	312	144
Begeleiding onderhoud	21.125	30.096	27.286
	<u>52.003</u>	<u>61.194</u>	<u>59.702</u>
Overige bedrijfslasten:			
- Onroerend Zaak Belasting	18.000	17.831	16.677
- Waterschapslasten	2.547	2.422	2.342
- Opstalverzekering	8.689	7.634	7.485
- Elektra, Casema	717	1.271	1.189
- Overige lasten	831	0	167
	<u>30.784</u>	<u>29.158</u>	<u>27.860</u>
Renteresultaat:			
- Rentebaten:			
Deposito rekeningen	0	0	0
Vermogens spaarrekening	0	0	0
Bouwrekening NRF	977	3.750	3.486
	<u>977</u>	<u>3.750</u>	<u>3.486</u>
- Rentelasten:			
Nederlandse Waterschaps Bank	994	994	1.253
Nationaal Restauratie Fonds	19.799	19.798	19.413
Bouwrekening NRF	0	0	212
	<u>20.793</u>	<u>20.792</u>	<u>20.878</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN:
ZIRKZEE AUDIT B.V.

22 DEC. 2021

Paraaf: 