

STICHTING DIOGENES LEIDEN

JAARREKENING 2023

INHOUDSOPGAVE

Beoordelingsverklaring

Jaarverslag	Pagina	2
Balans per 31 december 2023	Pagina	4
Staat van baten en lasten 2023	Pagina	6
Analyse begroting 2023 - realisatie 2023	Pagina	7
Kasstroomoverzicht 2023	Pagina	8
Waarderingsgrondslagen	Pagina	9
Toelichting balans per 31 december 2023	Pagina	12
Toelichting staat van baten en lasten 2023	Pagina	17

BEOORDELINGSVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van de Stichting Diogenes Leiden

Onze conclusie

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Diogenes Leiden te Leiden beoordeeld. Op grond van onze beoordeling hebben wij geen reden om te veronderstellen dat de in dit rapport opgenomen jaarrekening geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Diogenes Leiden per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met richtlijn voor de jaarverslaggeving C1 'kleine organisaties zonder winststreven'.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2023;
- de staat van baten en lasten over 2023; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen

De basis voor onze conclusie

Wij hebben onze beoordeling verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 2400 'Opdrachten tot het beoordelen van financiële overzichten'. Deze beoordeling is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Stichting Diogenes Leiden zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met richtlijn voor de jaarverslaggeving C1 'kleine organisaties zonder winststreven'. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een beoordelingsopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij een beoordelingsopdracht is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij een controleopdracht verricht in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden. Derhalve brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking.

Wij hebben deze beoordeling professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 2400.

Onze beoordeling bestond onder andere uit:

- Het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om gebieden in de jaarrekening te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie;
- Het verkrijgen van inzicht in de administratieve systemen en administratie van de entiteit en het overwegen of deze gegevens opleveren die adequaat zijn voor het doel van het uitvoeren van cijferanalyses;
- Het inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en andere functionarissen van de entiteit;
- Het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de informatie opgenomen in de jaarrekening;
- Het verkrijgen van assurance-informatie dat de jaarrekening overeenstemt met of aansluit op de onderliggende administratie van de entiteit;
- Het evalueren van de verkregen assurance-informatie;
- Het overwegen van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren of de door het bestuur gemaakte schattingen redelijk lijken;
- Het overwegen van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het overwegen of de jaarrekening, inclusief de gerelateerde toelichtingen, een getrouw beeld lijkt te geven van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Warmond, 15 november 2024

Van Velzen  B.V.
Pepijn Kemper
15 november 2024 15:36 +01:00

P. Kemper RA

STICHTING DIOGENES LEIDEN - JAARVERSLAG 2023

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. Dit is tot uiting gekomen in de aanwijzing van Diogenes door de Belastingdienst als culturele Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

Sinds de oprichting heeft Diogenes een groot aantal panden laten restaureren en vervolgens zorgvuldig beheerd. Aan het eind van het verslagjaar is Diogenes eigenaar van 34 woningen en wooneenheden, de Latijnse School, die verhuurd wordt als kantoorgebouw, en het in 2022 aangekochte pand Hogewoerd 132 waarvan de restauratie in 2023 is voorbereid. Alle panden hebben de status van rijksmonument.

2023: viering van het vijftigjarig bestaan

Het jaar 2023 had voor Diogenes een bijzonder karakter: de stichting bestond vijftig jaar. Het bestuur heeft in dit jubileumjaar op ruime schaal informatie naar buiten gebracht over het werk van Diogenes en getracht er zo veel mogelijk geïnteresseerden bij te betrekken.

In het begin van het jaar was er een mooie en druk bezochte tentoonstelling in de bibliotheek in de Nieuwstraat. In mei werd het jubileumboekje 'Stichting Diogenes Leiden – verleden, heden, toekomst' gepresenteerd. In september kon Diogenes tijdens de Open Monumentendagen veel bezoekers verwelkomen in het pand Hogewoerd 132. En in november was Diogenes gastheer bij de jaarvergadering van de Samenwerkingsorganisatie van Monumenteneigenaren (SOM).

De activiteiten leidden tot veel publiciteit in de plaatselijke media.

Het beleidsplan

In maart werd een nieuwe versie van het beleidsplan van Diogenes vastgesteld. De uitgangspunten zijn volledig gelijk gebleven. Het stuk is alleen op enkele onderdelen geactualiseerd. Zo is er extra aandacht voor publiciteit en communicatie en voor de wenselijkheid om voor mogelijke nieuwe projecten de financiële armslag van de stichting te vergroten.

Restauratie, onderhoud en verduurzaming van panden

Het onderhoud van de panden die in het bezit zijn van de stichting vindt plaats aan de hand van een meerjarenonderhoudsprogramma. Een integraal onderdeel daarvan zijn de maatregelen in het kader van de energiebesparing en andere vormen van verduurzaming. Het meerjarenprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Met het onderhoud en de verbeteringen is jaarlijks een bedrag van 300.000 à 400.000 euro gemoeid.

Voordat tot uitgaven uit de onderhoudsbegroting wordt besloten, wordt steeds de noodzaak daarvan kritisch bekeken. In de bestuursvergadering van 13 december 2023 werden de onderhoudsbegroting voor 2024 en de meerjarenplanning voor de periode 2024-2033 vastgesteld.

Na uitgebreid vooroverleg werd in mei 2023 de omgevingsvergunning voor de restauratie van Hogewoerd 132 aangevraagd. De vergunning werd in september verleend. Voor de financiering werd aan het eind van het jaar een principe-toezegging voor een lening van het Nationaal Restauratiefonds verkregen.

Over de uitvoering werd voorlopige overeenstemming met een aannemersbedrijf bereikt.

Ook over een ander groot project, de ingrijpende verduurzaming van de Latijnse School, werd uitgebreid overleg gevoerd. Hiervoor werd in oktober 2023 de omgevingsvergunning aangevraagd. Die vergunning werd pas na het verslagjaar verleend. Voor dit kostbare project werd aan Diogenes een subsidie toegekend in het kader van de regeling Duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Daarnaast kan ook voor dit project een lening van het Nationaal Restauratiefonds tegemoet worden gezien.

Huurders

In 2023 vertrokken drie huurders en werden drie nieuwe huurcontracten afgesloten.

Voor de bestaande huurders zijn de huren per 1 juli 2023 verhoogd met 3,1 %. Een uitzondering gold voor een woning waarvoor op grond van het puntensysteem een iets lagere verhoging aangewezen was, en voor de woningen Hogewoerd 59-63.

Bij nieuwe huurcontracten wordt het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem (WWS) als leidraad gebruikt voor de bepaling van de hoogte van de huur. Bij de berekening van het aantal punten past Diogenes een aftrek toe voor kleinere woningen. Bij de woningen Hogewoerd 59-63 wordt uitgegaan van een marktconforme huurprijs.

De leegstand in 2023 was laag en bedroeg 0,3% (berekend op basis van de daarmee samenhangende huurderfing). Voor het kantoorpand Latijnse School geldt een langlopend huurcontract.

De tijdelijke huurders van vier kamers in het nog te restaureren pand Hogewoerd 132 zijn medio 2023 in verband met de ophanden zijnde restauratie vertrokken.

Financiën

Het jaar 2023 is afgesloten met een positief resultaat van € 169.063. Dit resultaat is hoger dan het begrote resultaat, dat € 79.689 bedroeg.

In de in december 2023 vastgestelde begroting voor 2024 is uitgegaan van een positief resultaat over dat jaar van ruim € 120.000. De verwachte huuropbrengst is bijna € 20.000 hoger dan in 2023. Voor de reservering voor onderhoud is bijna € 20.000 minder begroot. De overige posten liggen grotendeels in lijn met die van 2023.

Communicatie

In het begin van dit jaarverslag wordt al ingegaan op de extra communicatie-activiteiten die hebben plaatsgevonden in het kader van de viering van het vijftigjarig bestaan van de stichting.

In samenhang met de uitgave van het jubileumboekje is de website van Diogenes in 2023 extra aangevuld met historische en actuele informatie.

In het verslagjaar zijn zes afleveringen van de digitale nieuwsbrief verschenen. De nieuwsbrief wordt verstuurd naar bijna 600 mensen.

Het bestuur

In 2023 heeft Hans van Dam afscheid genomen van het bestuur van Diogenes. Deze plaats is nog niet ingevuld. Het bestuur bestaat nu uit zes leden. De bestuursleden zijn onbezoldigd.

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.

De jaarrekening is door het bestuur vastgesteld op 13-11-2024 te Leiden.

L. Beijen

W.J.M. Bots

M.A.C. van Dongen

J.F. Dröge

R. van Nood

D.C. Posthumus Meyjes

Y.M.G. Jansen

BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA (na resultaatbestemming)	31-12-23 Eur	31-12-22 Eur
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
*Onroerende zaken in exploitatie	2.205.901	2.882.421
*Activa in ontwikkeling	726.641	19.785
subtotaal	2.932.542	2.902.206
 <u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
*debiteuren	0	22
*omzetbelasting	1.060	0
*overlopende activa	6.978	5.040
Liquide middelen	759.912	363.023
subtotaal	767.950	368.085
 TOTAAL GENERAAL	3.700.492	3.270.291

BALANS PER 31 DECEMBER 2023

PASSIVA (na resultaatbestemming)	31-12-23 Eur	31-12-22 Eur
<u>Eigen vermogen</u>		
Vrij besteedbaar		
*stichtingskapitaal	2.628	2.628
*algemene reserve	443.743	443.743
*bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden	941.389	772.427
*reserve bijzondere projecten	5.100	5.000
subtotaal	1.392.860	1.223.798
<u>Voorzieningen</u>		
*onderhoud	655.367	569.475
subtotaal	655.367	569.475
<u>Langlopende schulden</u>		
*leningen	1.269.073	1.312.424
*waarborgsommen bewoners	32.483	34.496
subtotaal	1.301.556	1.346.920
<u>Kortlopende schulden</u>		
*crediteuren	16.124	11.303
*omzetbelasting	0	6.324
*Aflossingsverplichting leningen volgend boekjaar	43.352	56.015
*overlopende passiva	291.233	56.455
subtotaal	350.709	130.097
TOTAAL GENERAAL	3.700.492	3.270.291

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2023

	2023 realisatie Eur	2023 begroting Eur	2022 Eur
Baten:			
Huren	646.358	631.603	604.230
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>1.990</u>	<u>1.000</u>	<u>1.160</u>
Totaal baten	648.348	632.603	605.390
Lasten:			
Afschrijvingen	26.973	26.973	26.316
Erfpacht	1.649	1.250	1.250
Onderhoud	340.085	385.529	353.362
Algemene kosten	51.770	74.393	46.995
Overige bedrijfslasten	<u>37.891</u>	<u>39.975</u>	<u>39.160</u>
Totaal lasten	458.368	528.120	467.082
Bedrijfsresultaat	<u>189.980</u>	<u>104.483</u>	<u>138.308</u>
Rentebaten	4.526	750	0
Rentelasten	<u>-25.544</u>	<u>-25.544</u>	<u>-24.151</u>
Renteresultaat	<u>-21.017</u>	<u>-24.794</u>	<u>-24.151</u>
Bijzondere baten			
legaat/gift	100	0	5.000
Jaarresultaat	<u>169.063</u>	<u>79.689</u>	<u>119.157</u>
Bestemming resultaat			
*Toevoeging aan reserve aankoop en restauratie panden	168.963	79.689	114.157
*Toevoeging aan reserve bijzondere projecten	100	0	5.000
	<u>169.063</u>	<u>79.689</u>	<u>119.157</u>

ANALYSE BEGROTING 2023 - REALISATIE 2023

Baten

De in 2023 ontvangen huren waren € 15K hoger dan begroot. In de begroting was gerekend met een huurderiving van € 17K. De realisatie was echter maar € 2K.

De overige bedrijfsopbrengsten betroffen inschrijfgelden en opbrengsten uit de verkoop van inventaris van de Hogewoerd 132. Deze laatste was niet begroot en bedroeg € 1K.

Lasten

-Afschrijvingen:

De afschrijvingen waren in 2023 conform de begroting.

-Erfpacht:

Kosten voor erfpacht waren vanwege herziening van de erfpacht van enkele panden in 2023 hoger dan was begroot.

-Onderhoud:

De toevoeging aan de voorziening onderhoud was in 2023 € 45K lager dan begroot. Dit komt omdat met ingang van 2023 het regulier jaarlijks onderhoud uit de voorziening is gehaald. Hiermee was een bedrag gemoeid van € 63K. Tevens is een bedrag van € 18K voor de verduurzaming van de Lokhorststraat 16 niet ten laste van de voorziening gebracht maar rechtstreeks in de kosten geboekt.

-Algemene kosten:

De algemene kosten waren in 2023 € 22,6K lager dan was begroot.

De voornaamste oorzaak hiervoor waren de kosten voor de begeleiding van het onderhoud welke door de lager uitgevallen onderhoudsuitgaven € 28,5K lager uitkwam dan was begroot. De overige algemene kosten laten een overschrijding zien van € 7,3K welke veroorzaakt is door de hoger uitgevallen kosten voor de viering van het 50-jarig jubileum.

-Overige bedrijfslasten:

De overige bedrijfslasten waren nagenoeg conform de begroting.

-Rente baten:

In 2023 waren positieve rentebaten begroot van € 0,75K. Dit betrof de te verwachten renteopbrengsten op de liquide middelen. De realisatie bedroeg vanwege de positieve renteontwikkeling € 4,5K.

-Rente lasten:

De rentelasten in 2023 waren conform de begroting.

-Bijzondere baten:

In 2023 is een gift ontvangen van € 0,1K. Dit bedrag is toegevoegd aan de bestaande reservering voor een nog nader te bepalen project.

KASSTROOMOVERZICHT

	2023 Eur	2022 Eur
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Bedrijfsresultaat	189.980	138.308
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	26.973	26.524
Mutatie voorziening groot onderhoud	85.892	164.387
Ontvangen legaat	<u>100</u>	<u>5.000</u>
	112.965	195.911
Verandering in werkkapitaal:		
Vorderingen	-2.976	-1.137
Kortlopende schulden	<u>233.274</u>	<u>-18.957</u>
	230.298	-20.094
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	533.243	314.125
Ontvangen rente	4.526	0
Betaalde rente	<u>25.544</u>	<u>24.151</u>
	-21.017	-24.151
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>512.226</u>	<u>289.974</u>
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	<u>-57.309</u>	<u>-669.331</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>-57.309</u>	<u>-669.331</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Aflossing leningen	56.015	55.252
Ontvangen leningen	0	200.000
Ontvangen waarborgsommen	<u>-2.013</u>	<u>3.439</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>-58.028</u>	<u>148.187</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>396.889</u>	<u>-231.170</u>
Liquidemiddelen begin boekjaar	363.023	594.193
Liquidemiddelen einde boekjaar	759.912	363.023
Mutatie geldmiddelen	<u>396.889</u>	<u>-231.170</u>

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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.

Continuïteit

Het bestuur gaat uit van een positieve continuïteitsveronderstelling.

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.

In juli 2022 was het pand Hogewoerd 132 aangekocht. Dit pand was met ingang van september 2022 in exploitatie genomen in afwachting van de voorgenomen renovatie in 2023. Op 31 oktober 2023 is de laatste huurder vertrokken en is het pand uit exploitatie gehaald voor de renovatie.

De activa ten dienste van de exploitatie worden in 3 jaar lineair geheel afgeschreven. Eventuele investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het actief waarop ze betrekking hebben.

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. 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-waardevermindervingsverlies wordt direct als een last verwerkt in de staat van baten en lasten 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.

Het bestuur concludeert dat er geen bijzondere waardevermindering van toepassing is in het huidige boekjaar.

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 dien verstande dat in geval van een positief jaarresultaat ook besloten kan worden om het geheel of gedeeltelijk toe te voegen aan de bestemmingsreserve 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 2023 bedraagt de berekende toevoeging aan de voorziening onderhoud € 85.892,00

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 en opbrengsten uit verkoop van inventaris.

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.

Kasstroomoverzicht

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

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

<u>Vaste activa</u>	31-12-2023	31-12-2022
	Eur	Eur
<i>Onroerende zaken in exploitatie</i>		
Boekwaarde per 1-1	2.882.421	2.259.189
Investerings boekjaar	0	649.547
Desinvesteringen boekjaar (naar activa in ontwikkeling)	649.547	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	-26.973	-26.316
Boekwaarde per 31-12	<u>2.205.901</u>	<u>2.882.421</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 2023 van de panden belast met hypotheek € 5.720.990

WOZ waarde in 2023 (peildatum 1-1-2022) van de panden belast met hypotheek € 3.587.000

Verzekerde waarde in 2023 van de overige panden € 10.155.777

WOZ waarde in 2023 (peildatum 1-1-2022) van de overige panden € 11.910.000

Onroerende zaken in ontwikkeling

Hogewoerd 132

Boekwaarde per 1-1	19.785	0
Investerings boekjaar	57.309	19.785
Overgebracht vanuit activa in exploitatie	<u>649.547</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31-12	<u>726.641</u>	<u>19.785</u>

Op het in 2022 aangekochte pand Hogewoerd 132 is een hypotheekrecht gevestigd ten gunste van de verkoper van het pand als zekerheidsstelling voor de geldlening.

Verzekerde waarde in 2023 van het pand Hogewoerd 132 € 664.935

WOZ waarde in 2023 (peildatum 1-1-2022) van het pand Hogewoerd 132 € 577.000

Activa (vervolg)

Vlottende activa

Vorderingen:

- Debiteuren

31-12-2023

Eur

0

31-12-2022

Eur

22

- Overlopende activa:

- vooruitbetaalde kosten

5.436

5.040

- omzetbelasting

1.060

0

- nog te ontvangen bedragen

1.543

0

8.039

5.040

Liquide middelen:

- ABN-AMRO rekening courant

35.722

362.964

- vermogens spaarrekening

535.121

32

- Depositorekening

189.069

27

759.912

363.023

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting

PASSIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	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	772.426	658.269
Resultaat boekjaar	169.063	119.157
Reserve bijzondere projecten	-100	-5.000
Stand per 31-12	941.389	772.426
- Reserve bijzondere projecten:		
Stand per 1-1	5.000	0
Toevoeging 2023 (gift)	100	5.000
Stand per 31-12	5.100	5.000
	<u>1.392.860</u>	<u>1.223.797</u>
<u>Voorzieningen</u>		
- Onderhoud:		
Stand per 1-1	569.475	405.088
Ten laste van exploitatie	322.308	353.362
Onderhoudsuitgaven	-236.416	-188.975
Stand per 31-12	<u>655.367</u>	<u>569.475</u>

PASSIVA (vervolg)

Met ingang van 2017 is gestart met het vormen van een onderhoudsvoorziening. De toevoeging aan de voorziening is voor 2023 berekend op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2023-2032. In 2023 is besloten het regulier jaarlijks onderhoud uit de voorziening te halen. In 2023 is daardoor een bedrag van € 63.221 vrijgevallen uit de voorziening. De begrote onderhoudskosten voor het komende boekjaar bedragen rond € 367.315.

	31-12-2023	31-12-2022
	Eur	Eur
<u>Langlopende schulden</u>		
- Lening:		
Stand per 1-1	1.368.439	1.223.692
Nieuw opgenomen leningen	0	200.000
Aflossing boekjaar	56.015	55.253
Aflossing volgend boekjaar	43.352	56.015
Stand per 31-12	<u>1.269.073</u>	<u>1.312.424</u>

Opname	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Renteherziening	Looptijd langer dan 5 jaar
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 194.276
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 194.276
1-nov-16	€ 237.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 153.478
1-mrt-17	€ 250.000	25 jaar	2,10%	1 oktober 2031	€ 131.667
1-apr-19	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 april 2029	€ 216.857
13-jul-22	€ 200.000	8	3,60%	n.v.t.	€ 200.000

Als zekerheidsstelling voor deze geldleningen het hypotheekrecht gevestigd op de panden Lokhorststraat 16 en Hogewoerd 59-63 en Hogewoerd 132.

PASSIVA (vervolg)

	31-12-2023	31-12-2022
	Eur	Eur
- Waarborgsommen:		
Stand per 1-1	34.496	31.057
Mutaties boekjaar	-2.013	3.439
Stand per 31-12	<u>32.483</u>	<u>34.496</u>
<u>Crediteuren</u>		
- Crediteuren	<u>16.124</u>	<u>11.303</u>
<u>Omzetbelasting</u>		
- Te betalen omzetbelasting	<u>0</u>	<u>6.324</u>
<u>Aflossingsverplichting leningen 2024</u>		
- Aflossingsverplichting leningen 2024	<u>43.352</u>	<u>56.015</u>
<u>Overlopende passiva</u>		
- Nog te betalen bedragen	64.310	19.494
- Nog te betalen rente	368	461
- Nog te besteden investeringssubsidie	189.042	0
- Vooruitontvangen huren	<u>37.513</u>	<u>36.501</u>
	<u>291.233</u>	<u>56.455</u>

In het boekjaar 2023 is een subsidie toegekend voor de verduurzaming van Lokhorststraat 16. De investeringen die kunnen worden gedekt via deze subsidie worden naar verwachting besteed in het jaar 2025. Alleen de investeringen voor de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden worden gedekt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De Stichting Diogenes Leiden heeft voor de panden aan de Lokhorststraat, Hogewoerd/Watersteeg, Aalmarkt, en het Mierennesthofje langlopende erfpachtcontracten met een 5 jaarlijkse herziening van de erfpachtcanon. De huidige erfpachtcanon bedraagt € 1.649 per jaar. De erfpachtcontracten lopen respectievelijk af in 2050, 2051, 2052, 2055 en 2056.

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

BATEN

	2023 realisatie Eur	2023 begroting Eur	2022 realisatie Eur
Huren:			
- Ontvangen huren	648.325	648.571	607.898
- Leegstand boekjaar	<u>1.967</u>	<u>16.968</u>	<u>3.668</u>
	<u>646.358</u>	<u>631.603</u>	<u>604.230</u>

De leegstand in 2023 bedraagt 0,30% tegen 0,60% in 2022.

Het in 2022 aangekochte pand Hogewoerd 132 werd tot aan de start van de renovatie welke per 1 november 2023 is aangevangen tijdelijk verhuurd. De huuropbrengsten in 2023 bedroegen € 11.973

De toegepaste jaarlijkse huurverhoging van de woningen bedraagt in 2023 gemiddeld 3,10% en is per 1 juli 2023 ingegaan. Waar mogelijk is de huur bij mutatie opgetrokken naar een hoger aanvaardbaar niveau. De huur van het bedrijfspand is per 1 januari 2023 conform contract verhoogd met 14,50%.

Overige bedrijfsopbrengsten:

- verkoop inventaris Hogewoerd 132	990	0	0
- Inschrijfgeld	1.000	1.000	1.160
	<u>1.990</u>	<u>1.000</u>	<u>1.160</u>

LASTEN

Afschrijvingen:

- Afschrijving activa ten laste van de exploitatie	<u>26.973</u>	<u>26.973</u>	<u>26.316</u>
--	---------------	---------------	---------------

Erfpacht:

- Ten laste van de exploitatie gebracht	<u>1.649</u>	<u>1.250</u>	<u>1.250</u>
---	--------------	--------------	--------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

Onderhoud:	2023 realisatie Eur	2023 begroting Eur	2022 realisatie Eur
- Ten laste van de exploitatie wordt een vast bedrag gebracht. De werkelijke kosten worden ten laste van de voorziening onderhoud gebracht.	<u>340.085</u>	<u>385.529</u>	<u>353.362</u>
Algemene kosten:			
- Accountant	9.212	8.671	8.258
- Financiële- en huuradministratie	12.726	15.269	15.165
- Secretariaat, bestuur, administratie	13.316	4.971	966
- Contributies en KvK	1.208	1.288	751
- Bankkosten	244	236	222
- Begeleiding onderhoud	15.064	43.958	21.633
	<u>51.770</u>	<u>74.393</u>	<u>46.995</u>
Overige bedrijfslasten:			
- Onroerend Zaak Belasting	21.310	22.118	20.746
- Waterschapslasten	3.120	3.197	2.987
- Opstalverzekering	9.732	9.112	7.390
- Elektra, gas, water	3.729	5.548	3.810
- Overige lasten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.227</u>
	<u>37.891</u>	<u>39.975</u>	<u>39.160</u>
Renteresultaat:			
- Rentelasten:			
Nederlandse Waterschaps Bank	186	186	461
Nationaal Restauratie Fonds	18.158	18.158	18.856
Mw. Hartwijk van Bunningen	<u>7.200</u>	<u>7.200</u>	<u>3.368</u>
	25.544	25.544	22.685
- Rentebaten:			
Liquide middelen ABNAMRO bank	-4.526	-750	1.466
	<u>21.017</u>	<u>24.794</u>	<u>24.151</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

	2023 realisatie Eur	2023 begroting Eur	2022 realisatie Eur
Bijzondere baten:			
- Ontvangen legaat	0	0	5.000
- Ontvangen gift	100	0	0
	<u>100</u>	<u>0</u>	<u>5.000</u>