

## Jaarrekening 2013

- Balans
- Resultatenrekening



StOK (Stichting Onderhoud van de Koornbeurs)  
Postbus 2914  
2601CX Delft

Tel.: 015-2124742  
Email: [stok@koornbeurs.nl](mailto:stok@koornbeurs.nl)

KvK.: 41147238  
BTW: NL8109.69.798.B01



## **Jaarrekening 2013**

Hierbij volgt de jaarrekening van de StOK over 2013.

Samengevat was de situatie van de Stichting Onderhoud van de Koornbeurs (StOK) eind 2013 als volgt:

- Activa:
  - Vaste activa: €250.769,46 bestaande uit grond, gebouw en restauratie 2005;
  - Liquide activa op onze twee rekeningen: €12.526,02;
  - Openstaande posten bij onze debiteuren van €18.355,92;
  
- Passiva:
  - Eigen vermogen van €27.323,42, wat eigenlijk het kapitaal is, omdat de algemene reserve nul is;
  - Egalisatiereserve (voor groot onderhoud) van €52.133,15;
  - Een totale schuld van €202.768,81 waarvan €99.697,50 hypothecair is (SVN), €14.006,00 (TU) lening is, €19.065,31 Koornbeurs-lening is en €70.000 de resterende erfpachtsom bedraagt;
  - De te betalen posten aan crediteuren €117,13 bedragen.
  - Een negatieve post van €-988,79 aan omzetbelasting.
  
- De StOK maakte in 2012 €8.415,77 winst. Dat is ver boven het begrote verlies van €597,17. Het grootste verschil zit in de afschrijving op het gebouw, die valt volledig weg. Verder is er veel minder uitgegeven dan verwacht aan klein onderhoud en is er meer subsidie binnen gehaald. Enkele kleine uitgaven posten vallen iets hoger uit.
  
- De StOK heeft nog maar één afschrijving lopen:
  - De restauratie die in 2005 werd verricht: €1.979,00 per jaar. Deze afschrijving is voor het eerst gestart in 2006 en loopt over 10 jaar.



## **Balans 2013**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
001 Grond	110.000,00	110.000,00
002 Gebouw	136.811,46	136.811,46
010 Restauratie 2005	3.958,00	5.937,00
<b>059 Vaste activa</b>	<b>250.769,46</b>	<b>252.748,46</b>
129 Liquide activa	<b>12.526,02</b>	<b>40.669,42</b>
130 Debiteuren	<b>18.355,92</b>	<b>55.378,69</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>281.651,40</b>	<b>348.796,57</b>
060 Kapitaal	27.323,42	19.236,60
069 Eigen vermogen	<b>27.323,42</b>	<b>19.236,60</b>
070 Egalisatiereserve	<b>52.133,15</b>	<b>61.736,04</b>
080 Lening SVN	99.697,50	104.973,78
081 Lening TU	14.006,00	14.672,00
082 Lening Koornbeurs	19.065,31	78.440,00
083 Resterende erfpachtsom	70.000,00	70.000,00
<b>089 Vreemd vermogen</b>	<b>202.768,81</b>	<b>268.085,78</b>
140 Crediteuren	<b>117,13</b>	<b>67,10</b>
189 Subtot. Omz. Bel.	<b>-691,11</b>	<b>-328,95</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>281.651,40</b>	<b>348.796,57</b>

### **ad 002 gebouw**

In november 2004 werd het pand "de Koornbeurs" gekocht. Het plan was om het pand af te schrijven over 30 jaar, waarbij de eerste afschrijving over het resterende deel van 2004 plaatsvond. Afschrijvingen op je pand mogen echter slechts tot de helft van de WOZ-waarde gedaan worden. Deze waarde is al bereikt, daardoor kan er niet verder afgeschreven worden.

### **ad 010 Restauratie 2005**

In 2005 vond een grootschalige restauratie van de voorgevel plaats. Deze restauratie wordt afgeschreven in 10 jaar, waarbij de eerste afschrijving in 2006 plaatsvond. De beginwaarde van de restauratie was €19.790,00. Verdeeld over 10 jaar gaat er dus €1.979,00 per jaar vanaf. Eind 2013 is er in totaal acht keer afgeschreven, dus blijft er €3.958,00 aan waarde over.

### **ad 129 Liquide activa**

De hoeveelheid geld die in totaal op onze bankrekening staat. Deze hoeveelheid is om verschillende redenen sterk gedaald. Ten eerste is er veel geld uit de egalisatiereserve uitgegeven. Ten tweede is het grootste deel van de debiteurenposten uit 2012 niet voldaan in liquide middelen, maar door kwijtschelding van openstaande leningen.



## Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

### ad 130 Debiteuren

Onze huurder, O.J.V. de Koornbeurs, heeft een huurachterstand. Eind 2013 bedroeg die huurachterstand €17.593,92. Daarnaast is de belastingaangifte van november, die in december is gedaan, niet in 2013 voldaan. Dit is het resterende bedrag van €762,00.

### ad 060 Kapitaal

Dit bedrag is de som van de winsten en verliezen van de afgelopen jaren. Deze post geeft aan wat de stichting op papier aan totale waarde bezit. Dat is de som van alle eigendommen (de activa), minus de som van alle schulden.

### ad 070 Egalisatiereserve

De egalisatiereserve is bedoeld voor grote geplande onderhoudswerkzaamheden aan het pand. Hiervoor is een meerjarenplanning gemaakt, die bepaalt welke projecten hier onder vallen. Dit jaar is er €14.000,00 gereserveerd. Er is in totaal €23.602,89 uit de reserve uitgegeven. De volgende uitgaven zijn in 2013 gedaan:

- ❑ Kozelbouw heeft het voegwerk van de kelder en onderhoud van de trapleuningen uitgevoerd voor €3.062,06.
- ❑ G&W installatie en advies heeft voor €18.624,40 een nieuwe CV ketel geplaatst.
- ❑ Zegwaard heeft de riolering gerepareerd voor €1.715,18.
- ❑ Voor de reparatie van de riolering is er €201,25 aan de gemeente betaald.

### ad 089 Vreemd vermogen

Hieronder een overzicht van de leningen/hypotheek die de StOK heeft lopen.

Welke lening	Beginbedrag van de aangegane lening	Totale aflossing in 2013	Openstaand bedrag eind 2013
SVN hypotheek	144.000,-	5.276,28	<b>99.697,50</b>
TU lening	20.000,-	666,00	<b>14.006,00</b>
Koornbeurs lening	100.000,-	59.374,69	<b>19.065,31</b>
<b>Totaal</b>	<b>264.000,-</b>	<b>65.316,97</b>	<b>132.768,81</b>

Omdat er geen uitzicht was op een liquide voldoening van de huurachterstand werd besloten om (in overleg met de StOK) dit bedrag te voldoen door een deel van de openstaande lening kwijt te schelden. Hierdoor is de aflossing van de Koornbeurs lening dit jaar zo hoog.

### ad 140 Crediteuren

Enkele rekeningen waren nog niet betaald aan het eind van 2012. Het ging hierbij om:

- ❑ Kerstkaarten die voorgeschoten zijn door de vereniging en nog niet betaald zijn (€117,13).



## Resultatenrekening 2013

	Afrekening 2013		Begroting 2013	
	debet	credit	debet	credit
<b><u>Omzet</u></b>				
800 Huur OJV De Koornbeurs		44.300,65		46.338,66
809 Subtotaal Omzet		<b>44.300,65</b>		<b>46.338,66</b>
<b><u>Huisvestingkosten</u></b>				
400 Verzekeringen	7.085,83		6.700,00	
401 Onroerend zaak belasting	759,24		800,00	
402 Rioolheffing	137,15		130,00	
403 Waterschapslasten	68,23		0,00	
404 Erfpachtcanon	3.374,00		3.374,00	
405 Diverse huisvestingkosten	0,00		0,00	
409 Subtotaal Huisvestingkosten	<b>11.424,45</b>		<b>11.004,00</b>	
<b><u>Organisatiekosten</u></b>				
410 Administratie	485,86		700,00	
411 Representatiekosten	0,00		500,00	
412 Bedrijfsbeheer	632,91		300,00	
413 Onderzoekkosten	2.352,42		500,00	
414 Accountant/notariskosten	0,00		1000,00	
419 Subtotaal Organisatiekosten	<b>3.471,19</b>		<b>3.000,00</b>	
<b><u>Onderhoudskosten</u></b>				
420 Klein onderhoud	597,27		3.000,00	
421 Onderhoudscontracten	441,75		1.000,00	
423 Niet gereserveerd groot onderhoud	3.287,97		3.000,00	
429 Subtotaal Onderhoudskosten	<b>4.326,99</b>		<b>7.000,00</b>	
<b><u>Afschrijvingen</u></b>				
430 Gebouw	0,00		6.251,40	
431 Restauratie 2005	1.979,00		1.979,00	
439 Subtotaal Afschrijvingen	<b>1.979,00</b>		<b>8.230,40</b>	
<b><u>Voorzieningen</u></b>				
440 Egalisatie reserve	14.000,00		12.501,45	
449 Subtotaal Voorzieningen	<b>14.000,00</b>		<b>12.501,45</b>	
<b><u>Rente vreemd vermogen</u></b>				
460 Rente vreemd vermogen	<b>3.838,52</b>		<b>6.000,00</b>	
<b><u>Overige kosten/inkomsten</u></b>				
433 Subsidie		2.146,80		0,00
901 Credit rente		569,07		200,00
902 Debet rente	0,00		0,00	
910 Donaties		485,05		600,00
911 Diverse inkomsten		149,15		100,00
912 Diverse kosten	194,80		100,00	
950 Betalingsverschillen	0,00			0,00
951 Rekenverschillen		0,00		0,00
912 Subtotaal overige kosten/inkomsten		<b>3.155,27</b>		<b>800,00</b>



## Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

<b>Totaal omzet</b>	<b>44.300,65</b>	<b>46.338,66</b>
<b>Totaal kosten</b>	<b>39.040,15</b>	<b>47.735,85</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>5.260,50</b>	<b>-1.397,17</b>
<b>Overige kosten/inkomsten</b>	<b>3.155,27</b>	<b>800,00</b>
<b>Winst</b>	<b>8.415,77</b>	<b>-597,17</b>

### **Ad 401 Onroerend Zaak Belasting**

Het bedrag van de onroerend zaak belasting is gebaseerd op de geschatte waarde van het pand.

### **ad 404 Erfpachtcanon**

De erfpachtcanon is de rente die betaald wordt over het openstaande bedrag van de erfpacht (70.000 euro).

### **ad 410 Administratiekosten**

Administratiekosten omvatten bankkosten, KVK kosten en kosten van spoedopdrachten. Kortom kosten van diensten. Voor 2012 was de scheiding tussen deze post en 'post 412 bedrijfsbeheer' erg onduidelijk. Deze kosten fluctueren elk jaar en zijn dus moeilijk in te schatten.

### **ad 411 Representatiekosten**

De representatiekosten omvatten vooral presentjes voor vertrekkende StOK-leden, bestuurswissels etc. evenals kosten voor uitjes.

### **ad 412 Bedrijfsbeheer**

Deze post omvat producten die worden ingekocht voor gebruik binnen het bedrijf. Dit zijn uitgaven als kantoorartikelen, de drankbeer, printerkosten, kopieerkosten en porto-kosten. Deze kosten fluctueren elk jaar en zijn dus moeilijk in te schatten.

### **ad 413 Onderzoekskosten**

Deze kostenpost is erg moeilijk te voorspellen maar kan mogelijk gerelateerd worden aan de hoeveelheid verschillende onderhoudswerkzaamheden die gepland staan in de onderhoudsplanning.

### **ad 414 Accountant/notariskosten**

Hoewel we in 2013 wel advies van een bedrijfsadviseur hebben ingewonnen, heeft deze aangegeven daar niet voor betaald te willen worden. Daarom is deze post op nul gebleven hoewel er veel voor begroot stond.

### **ad 420 Klein Onderhoud**

De CG heeft weinig onderhoud gepleegd in 2012 en 2013 wat voor rekening kwam voor de StOK.

### **ad 421 Onderhoudscontracten**

Hieronder valt het abonnement voor de monumentenwacht. Verder is er een onderhoudscontract afgesloten voor de ventilatie, en eveneens een onderhoudscontract voor de CV. Aan de CV is in 2013 onderhoud gepleegt, dat staat op deze post.

Het contract voor de graffiti coating valt onder ad 423 groot onderhoud omdat het een drie jaarlijkse betaling betreft.



## Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

### ad 423 Niet gereserveerd groot onderhoud

Al het groot onderhoud waar niet voor gereserveerd is in de egalisatiereserve wordt betaald uit deze post. In 2013 waren dat de volgende kosten:

- ❑ Een nieuwe pomp in de strontput voor €1.317,29 door J. B. Pompen.
- ❑ Ingenieursbureau Naaktgeboren heeft onderhoud gepleegd aan de CV dat buiten het onderhoudscontract viel. Dit onderhoud bedroeg €1.071,48.
- ❑ Ingenieursbureau Naaktgeboren heeft onderhoud gepleegd aan de ventilatie voor €115,70.
- ❑ De Q-kamer ventilatie is voor €783,50 gerepareerd door ingenieursbureau Naakteboren.

### ad 433 Subsidies

De binnen gehaalde subsidie is de declaratie van de BRIM subsidie over 2012.

### ad 439 Subtotaal afschrijvingen

Vanaf 2013 kan er niet meer afgeschreven worden op het gebouw, omdat er niet onder de helft van de WOZ-waarde mag worden afgeschreven. De dakwerkzaamheden 2007 zijn volledig afgeschreven sinds 2012.

Afschrijvingen overzicht	Afschrijvingen					
	Beginwaarde	Periode	2004 t/m 2006 in totaal	2007 t/m 2011 elk jaar	2012	2013
Gebouw	187.613,93	30 jaar	13.222,14	6.251,40	6.251,40	0,00
Restauratie 2005	19.790,00	10 jaar	1.979,00	1.979,00	1.979,00	1.979,00
Dakwerkzaamheden 2007	17.140,13	5 jaar	0,00	3.428,00	0,10	0,00

### ad 440 Egalisatiereserve

De egalisatiereserve is een manier om geld te reserveren voor grote onderhoudsplannen in de toekomst. In 2013 is er veel meer uitgegeven dan binnen gekomen.

Egalisatiereserve overzicht		2010	2011	2012	2013
Beginstand		44.332,78	58.641,74	62.187,64	61.736,04
Voorziening		14.308,96	14.557,00	13.763,00	14.000,00
Uitgaven werkzaamheden		0,00	-14.011,10	-14.214,60	-23.602,89
Subsidies voor werkzaamheden		0,00	3.000,00	0,00	0,00
<b>Eindtotaal</b>		<b>58.641,74</b>	<b>62.187,64</b>	<b>61.736,04</b>	<b>52.133,15</b>

### ad 910 Donaties

Er zijn minder donaties binnengekomen dan verwacht.

### ad 950 Betalingsverschillen

Er zijn in 2013 geen betalingsverschillen.

### ad 951 Rekenverschillen

Deze post komt dit jaar mooi op 0 uit.

Boris Duijff  
Marjolein Bakker  
Dieuwert Mul

Het penningmeesterend gezelschap  
Stichting Onderhoud van de Koornbeurs