

Jaarrekening 2015

- Balans
- Resultatenrekening



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

Tel.: 015-2124742
Email: stok@koornbeurs.nl

KvK.: 41147238
BTW: NL8109.69.798.B01



Jaarrekening 2015

Hierbij volgt de jaarrekening van de StOK over 2015.

Samengevat was de situatie van de Stichting Onderhoud van de Koornbeurs (StOK) eind 2015 als volgt:

- Activa:
 - Vaste activa: €246.811,46 bestaande uit grond, gebouw en restauratie 2005;
 - Liquide activa op onze twee rekeningen: €40.974,28;
 - Openstaande posten bij onze debiteuren van €7.527,27;
- Passiva:
 - Eigen vermogen van €45.957,71, wat eigenlijk het kapitaal is, omdat de algemene reserve nul is;
 - Egalisatiereserve (voor groot onderhoud) van €67.522,65;
 - Een totale schuld van €182.565,41 waarvan €88.826,10 hypothecair is (SVN), €12.674,00 (TU) lening is, €11.065,31 Koornbeurs-lening is en €70.000 de resterende erfpachtsom bedraagt;
 - De te betalen posten aan crediteuren €0,00 bedragen.
 - Een negatieve post van €732,76 aan omzetbelasting.
- De StOK maakte in 2015 €11.835,93 winst. Dit komt ongeveer overeen met de geschatte winst van €10.457,04. Toch zijn er grote verschillen op twee posten:
 - De verzekeringen (voornamelijk opstalverzekering) over 2016 is in 2015 gefactureerd. Hierdoor is dit boekjaar de kostenpost voor verzekeringen ongeveer €7.500,00 hoger uitgevallen dan begroot;
 - De subsidie is dit jaar erg hoog uitgevallen. Dit komt doordat de het restauratiefonds €9.816,30 aan subsidie over de periode 2008-2013 pas in 2015 heeft uitgekeerd.
- De StOK had in 2015 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. Hiermee is dit jaar het resterende bedrag afgeschreven.



Balans 2015

	31-12-2015	31-12-2014
001 Grond	110.000,00	110.000,00
002 Gebouw	136.811,46	136.811,46
010 Restauratie 2005	0,00	1.979,00
059 Vaste activa	246.811,46	248.790,46
129 Liquide activa	40.974,28	13.824,29
130 Debiteuren	7.498,27	35.941,84
Totaal activa	295.284,01	298.556,59
060 Kapitaal	45.957,71	30.900,22
069 Eigen vermogen	45.957,71	30.900,22
070 Egalisatiereserve	67.522,65	66.133,15
Totaal Reserveringen	67.522,65	66.133,15
080 Lening SVN	88.826,10	94.315,62
081 Lening TU	12.674,00	13.340,00
082 Lening Koornbeurs	11.065,31	15.065,31
083 Resterende erfpachtsom	70.000,00	70.000,00
089 Vreemd vermogen	182.565,41	192.720,93
140 Crediteuren	0,00	5.584,73
189 Subtot. Omz. Bel.	-761,76	3.217,56
Totaal passiva	295.284,01	298.556,59

ad 001 Grond

Dit is de waarde van de kavel waar de Koornbeurs op staat. €40.000,- is van ons, €70.000,- pachten we van de gemeente.

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 2014 is er in totaal 10 keer afgeschreven, dus blijft er €0,00 aan waarde over.



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

ad 059 Vaste activa

Dit is de totale waarde van de goederen die we tot onze beschikking hebben, uitgezonderd de liquide activa.

ad 129 Liquide activa

De hoeveelheid geld die in totaal op onze bankrekening staat. Deze hoeveelheid is gestegen doordat de huurachterstand voor een groot gedeelte is ingelopen.

ad 130 Debiteuren

Onze huurder, O.J.V. de Koornbeurs, heeft een huurachterstand. Eind 2015 bedroeg die huurachterstand €6.815,37. Verder moest de belastingdienst de belastingaangifte van december nog verwerken, dit ging om een teruggave van €542,00.

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. De hoge winst van dit jaar heeft het kapitaal aardig doen stijgen. Wegens het ontbreken van een algemene reserve is ons kapitaal gelijk aan ons eigen vermogen.

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. De uitgaven zijn in 2015 ongeveer gelijk aan de reserveringen.

ad 083 Resterende erfpacht

Niet alle grond is van de StOK, een gedeelte wordt gepacht van de gemeente.

ad 089 Vreemd vermogen

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

Welke lening	Openstaand bedrag eind 2014	Totale aflossing in 2015	Openstaand bedrag eind 2015
SVN hypotheek	94.315,62	5.489,52	88.826,10
TU lening	13.340,00	666,00	12.674,00
Koornbeurs lening	15.065,31	4000,00	11.065,31
Totaal	122.720,93	10.155,52	112.565,41

ad 140 Crediteuren

Alle rekeningen over 2015 zijn voor de jaarwisseling betaald.

ad 189 Subtotaal omzetbelasting

Het subtotaal omzetbelasting was dit jaar -€761,76.



Resultatenrekening 2015

	Afrekening 2015		Begroting 2015	
	Debet	Credit	Debet	Credit
<u>Omzet</u>	-	-	-	-
800 Huur OJV De Koornbeurs		43.165,70		45.060,24
809 Subtotaal Omzet		43.165,70		45.060,24
<u>Huisvestingskosten</u>		-		-
400 Verzekeringen	14.899,88		7.500,00	
401 Onroerend zaak belasting	794,72		800,00	
402 Rioolheffing	161,69		150,00	
403 Waterschapslasten	78,57		100,00	
404 Erfpachtcanon	1.582,00		1.687,00	
409 Subtotaal Huisvestingskstn	17.516,86		10.237,00	
<u>Organisatiekosten</u>		-		-
410 Administratie	973,09		500,00	
411 Representatiekosten	275,14		300,00	
412 Bedrijfsbeheer	918,42		500,00	
413 Onderzoekkosten	230,00		300,00	
414 Accountant/notariskstn	0,00		2.500,00	
415 Kosten splitsing pand	1.245,00			
419 Subtotaal Organisatiekstn	3.641,65		4.100,00	
<u>Onderhoudskosten</u>		-		-
420 Klein onderhoud	1.375,13		1.000,00	
421 Onderhoudscontracten	134,13		500,00	
423 Niet gereserveerd gr. Onderh.	4.044,69		3.500,00	
424 Inspectiekosten	296,12		500,00	
429 Subtotaal Onderhoudskstn	5.850,07		5.500,00	
<u>Afschrijvingen</u>		-		-
431 Restauratie 2005	1.979,00		1.979,00	
439 Subtotaal Afschrijvingen	1.979,00		1.979,00	
<u>Voorzieningen</u>		-		-
440 Egalisatie reserve	14.000,00		14.000,00	
449 Subtotaal Voorzieningen	14.000,00		14.000,00	
<u>Rente vreemd vermogen</u>		-		-
460 Rente vreemd vermogen	2.552,28		2.500,00	
<u>Overige kosten/inkomsten</u>		-		-
433 Subsidie		14.091,30		3.112,80
901 Credit rente		143,64		200,00
902 Debet rente	0,00		0,00	
910 Donaties		62,00		500,00
911 Diverse inkomsten		75,36		100,00



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

914 Diverse kosten	0,00	200,00
950 Betalingsverschillen	162,21	0,00
951 Rekenverschillen	0,00	0,00
919 Subtotaal overige kstn/inkomsten	14.210,09	3.712,80
Totaal omzet	43.165,70	45.060,24
Totaal kosten	45.539,86	38.316,00
Bedrijfsresultaat	-2.374,16	6.744,24
Overige kstn/inkomsten	14.210,09	3.712,80
Winst	11.835,93	10.457,04

ad 400 Verzekeringen

De verzekeringen (voornamelijk opstalverzekering) over 2016 is in 2015 gefactureerd. Hierdoor is dit boekjaar de kostenpost voor verzekeringen €14.899,88 in plaat van de begrootte €7.500,00

ad 401 Onroerend Zaak Belasting

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

ad 402 Rioolheffing

De gemeente wil geld hebben omdat je een pand hebt dat aangesloten is op het riool.

ad 403 Waterschapslasten

Het bedrag aan waterschapslasten is gebasseerd op de WOZ-waarde van het pand.

ad 404 Erfpachtcanon

De erfpachtcanon is de rente die betaald wordt over het openstaande bedrag van de erfpacht (€ 70.000,00).

ad 410 Administratiekosten

Administratiekosten omvatten bankkosten, KVK kosten, kosten van de postbus, webhosting, portokosten, abonnement monumentenwacht en eventuele boetes van de belastingdienst. Kortom kosten van diensten. Deze post was dit jaar wat laag ingeschat. De kosten voor alle diensten waren ongeveer €630,00. Door een miscommunicatie met de belastingdienst hebben we dit jaar helaas €342,00 euro aan boetes moeten betalen.

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. Dit jaar valt deze post hoog uit doordat de vereniging de drankrekening over 2013 en 2014 heeft gefactureerd.



ad 413 Onderzoekskosten

Hieronder valt onder andere het monumentenwachtrapport, omdat deze vooral leidend is voor de organisatie van de stichting ivm de meerjarenplanning. Verder vallen hier ook andere onderzoekskosten onder die niet direct in verband staan met reparaties of verbouwingen.

De onderzoekskosten die in 2015 gemaakt zijn zijn voor het rapport van de monumentenwacht

ad 414 Accountant/notariskosten

Deze post is begroot op €2.500,00 om ivm de aankomende verhuur van het pand en de makelaarskosten die dit met zich mee zou brengen. De verhuur is nog niet volledig rond, en dus de factuur van de makelaar zal in 2016 komen.

ad 415 Kosten splitsing pand

Dit zijn de kosten die voortkomen uit de splitsing van het pand over twee huurders.

Hierbij gaat het alleen om diensten, de goederen zullen worden afgeschreven en komen dus op een andere post. In 2015 zijn alleen diensten afgenomen voor de splitsing van het pand.

ad 420 Klein Onderhoud

Deze post is iets hoger uitgevallen dan verwacht door relatief grote onverwachte reparaties: De strontpomp is twee keer gerepareerd (€353,32) en een lekkage is verholpen (€718,00). Verder is een nieuw voordeurslot aangeschaft (€303,81).

ad 421 Onderhoudscontracten

Er is een onderhoudscontract voor de ventilatie. Ook wordt eens in de drie jaar de graffiti coating vervangen, dit zal in 2017 pas weer nodig zijn.

ad 423 Niet gereserveerd groot onderhoud

Al het groot onderhoud waar niet voor gereserveerd is in de egalisatiereserve wordt betaald uit deze post. In 2015 waren dat de volgende kosten:

- G&W Installatie en advies heeft onderhoud gedaan in de CV-ruimte, de totaalkosten hiervan zijn €796,83
- Van Emmerik heeft de kelderventilatie vervangen (1 motor), voor €1693,-.
- Arco heeft voor €134,13 de afzuigmotor van de keuken onderhouden.
- Voor de lekkage is €1420,73 uitgegeven in 2015. Hieronder valt het vervangen van zekeringen door Reno en loodgieterswerk van Valkenburg.

ad 424 Inspectiekosten

Dit zijn kosten die gemaakt zijn bij inspectie van onder andere installaties.

Dit jaar zijn dit inspecties geweest uitgevoerd door van Emmerik voor onder andere het nazien van de ventilatie

ad 433 Subsidie

Ieder jaar krijgen we subsidie. De voornaamste subsidie-bron is de BRIM. Dit jaar was dit erg hoog, omdat over de periode die in 2014 afgesloten is ieder jaar te weinig is overgemaakt. Dit is dit jaar recht gezet.



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

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.

Afschrijvingen overzicht	Afschrijvingen					
	Beginwaarde	Periode	2004 t/m 2006 in totaal	2007 t/m 2011 elk jaar	2011 t/m 2014 elk jaar	2015
Gebouw	187.613,93	30 jaar	13.222,14	6.251,40	0,00	0,00
Restauratie 2005	19.790,00	10 jaar	1.979,00	1.979,00	1.979,00	1979,00

ad 440 Egalisatiereserve

De egalisatiereserve is een manier om geld te reserveren voor grote onderhoudsplannen in de toekomst. In 2015 is er iets minder uitgegeven dan dat er ingekomen is. De uitgave uit de egalisatiereserve omvat de eerste twee termijnen van de kosten van het herstel van het voegwerk van de achtergevel en het herstel en schilderen van de kozijnen en de ramen op de beletage.

Egalisatiereserve overzicht	2012	2013	2014	2015
Beginstand	62.187,64	61.736,04	52.133,15	66.133,15
Voorziening	13.763,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00
Uitgaven werkzaamheden	-14.214,60	-23.602,89	0,00	12.610,50
Eindtotaal	61.736,04	52.133,15	66.133,15	67.522,65

ad 460 Rente vreemd vermogen

Dit is de rente die we ieder jaar moeten betalen over de leningen. Dit wordt steeds minder, omdat we steeds minder aan leningen hebben open staan.

ad 910 Donaties

Er zijn minder donaties binnengekomen dan verwacht.

ad 950 Betalingsverschillen

Er is een betalingsverschil van €162,21. Er is één factuur van Arco per abuis tweemaal overgemaakt. Er wordt nog gepoogd dit recht te zetten.

ad 951 Rekenverschillen

Deze post komt dit jaar mooi op 0 uit.

Marjolein Bakker
Dieuwert Mul

Het penningmeesterend gezelschap
Stichting Onderhoud van de Koornbeurs