

Jaarrekening 2016

- 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 2016

Hierbij volgt de jaarrekening van de StOK over 2016.

Samengevat was de situatie van de Stichting Onderhoud van de Koornbeurs (StOK) eind 2016 als volgt:

- Activa:
 - Vaste activa: € 280.687,12 bestaande uit grond, gebouw, brandmeldinstallatie, trap op beganegrond, stucwerk aan visbankenkant, keukenafzuiging en aanpassingen aan nuts en riolering tbv splitsing van het pand;
 - Liquide activa op onze twee rekeningen: € 784,87;
 - Openstaande posten bij onze debiteuren van €11.106,17;
- Passiva:
 - Eigen vermogen van € 50.840,11, wat eigenlijk het kapitaal is, omdat de algemene reserve nul is;
 - Egalisatiereserve (voor groot onderhoud) van € 66.258,15;
 - Een totale schuld van € 172.307,37 waarvan € 83.234,06 hypothecair is (SVN), € 12.008,00 (TU) lening is, € 7.065,31 Koornbeurs-lening is en € 70.000,- de resterende erfpachtsom bedraagt;
 - De te betalen posten aan crediteuren € 3.964,95 bedragen.
 - Een negatieve post van € 792,42 aan omzetbelasting.
- De StOK maakte in 2016 € 5.644,16 winst. Dit komt niet overeen met de geschatte winst van € 13.260,39. De verschillen komen voornamelijk door afschrijvingen van nieuwe investeringen. Onverwacht grote investeringen waren noodzakelijk om het pand te splitsen.
- De StOK had in 2016 een aantal afschrijvingen lopen:
 - Brandmeldinstallatie. In 2016 is een nieuwe brandmeldinstallatie geïnstalleerd. Dit was noodzakelijk ivm nieuwe brandeisen door de splitsing van het pand.
 - Trap. Ten behoeve van de vluchtroutes binnen het pand is in 2016 een extra trap geïnstalleerd van de hoge entresol naar de beletage.
 - Stucwerk. Bij de verbouwing van de Centrale in 2016 bleek de stuc van slechte kwaliteit en bovendien niet van het juiste materiaal. De stuc van de visbankenkant is vervangen.
 - Nuts + Riolering. Als onderdeel van het splitsen van het pand zijn in 2016 ook de nuts en riolering aangepast.
 - Keukenafzuiging. In 2016 heeft de StOK een eenmalige bijdrage gedaan aan de keukenafzuiging, welke vervangen diende te worden voor de nieuwe bestemming van de beletage. Dit bedrag omvatte de helft van de totale kosten voor de nieuwe afzuiging.



Balans 2016

	31-12-2016	31-12-2015
1 Grond	110.000,00	110.000,00
2 Gebouw	136.811,46	136.811,46
13 Brandmeldinstallatie 2016	12.700,00	
14 Trap 2016	3.700,00	
15 Stucwerk Centrale 2016	4.100,00	
16 Nuts + riolering 2016	10.575,66	
17 Keukenafzuiging 2016	2.800,00	0,00
59 Vaste activa	280.687,12	246.811,46
129 Liquide activa	784,87	40.974,28
130 Debiteuren	11.106,17	7.498,27
Totaal activa	292.578,16	295.284,01
60 Kapitaal	50.840,11	45.957,71
69 Eigen vermogen	50.840,11	45.957,71
70 Egalisatiereserve	66.258,15	67.522,65
Totaal Reserveringen	66.258,15	67.522,65
80 Lening SVN	83.234,06	88.826,10
81 Lening TU	12.008,00	12.674,00
82 Lening Koornbeurs	7.065,31	11.065,31
83 Resterende erfpachtsom	70.000,00	70.000,00
89 Vreemd vermogen	172.307,37	182.565,41
140 Crediteuren	3.964,95	0,00
189 Subtot. Omz. Bel.	-792,42	-761,76
Totaal passiva	292.578,16	295.284,01

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



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

€1.979,00 per jaar vanaf. Eind 2014 is er in totaal 10 keer afgeschreven, dus blijft er €0,00 aan waarde over.

ad 13 Brandmeldinstallatie 2016

In 2016 heeft een grootschalige verbouwing plaatsgevonden tbv de splitsing van het pand. Onderdeel hiervan was het plaatsen van een nieuwe brandmeldinstallatie. Dit was noodzakelijk wegens nieuwe eisen van de brandweer. De brandmeldinstallatie wordt afgeschreven in 5 jaar, waarbij de eerste afschrijving in 2016 plaatsvond. De beginwaarde van de brandmeldinstallatie was € 15.900,-. Gedurende 4 jaar gaat er € 3.200,- per jaar vanaf. In 2020 zal de restwaarde van € 3.100,- afgeschreven worden.

ad 14 Trap 2016

Als onderdeel van de verbouwing in 2016 is een trap aangebracht van de beletage naar de hoge entresol ten behoeve van de vluchtroutes. De trap wordt afgeschreven in 5 jaar, waarbij de eerste afschrijving in 2016 plaatsvond. De beginwaarde van de trap was € 4.700,-. Gedurende 4 jaar gaat er € 1.000,- per jaar vanaf. In 2020 zal de restwaarde van € 700,- afgeschreven worden.

ad 15 Stucwerk Centrale 2016

Als onderdeel van de verbouwing in 2016 is het stucwerk van de beletage aan de visbankenkant door de StOK vervangen. Het stucwerk wordt afgeschreven in 5 jaar, waarbij de eerste afschrijving in 2016 plaatsvond. De beginwaarde van het stucwerk was € 5.200,-. Gedurende 4 jaar gaat er € 1.100,- per jaar vanaf. In 2020 zal de restwaarde van € 800,- afgeschreven worden.

ad 16 Nuts + Riolering 2016

Als onderdeel van de splitsing van het pand in 2016 zijn aanpassingen verricht aan de nutsvoorzieningen en de riolering. Hieronder vielen onder andere plaatsen van extra meters, splitsen wat water- en elektranet, verplaatsing van rioleringsbuizen. Deze voorzieningen en aanpassingen worden afgeschreven in 5 jaar, waarbij de eerste afschrijving in 2016 plaatsvond. De beginwaarde van de investeringen was € 13.275,66. Gedurende 4 jaar gaat er € 2.700,- per jaar vanaf. In 2020 zal de restwaarde van € 2.475,66 afgeschreven worden.

ad 17 Keukenafzuiging 2016

Voor de nieuwe bestemming van de beletage was het nodig een sterkere afzuiginginstallatie in de keuken te plaatsen. Hiervan heeft de StOK de helft van de totale kosten op zich genomen. De motor is daarmee eigendom van de StOK. Vervanging en onderhoud is verantwoordelijkheid van de Centrale. De keukenafzuiging wordt afgeschreven in 5 jaar, waarbij de eerste afschrijving in 2016 plaatsvond. De beginwaarde van de investering was € 3.500,-. Gedurende 5 jaar gaat er € 700,- per jaar vanaf.

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. De investeringen die gedaan zijn tijdens de verbouwing hebben de liquide activa tot een kritiek punt doen dalen.



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

ad 130 Debiteuren

O.J.V. de Koornbeurs, heeft een huurachterstand. Eind 2016 bedroeg die huurachterstand € 11.106,17.

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. Door de gemaakte winst is het kapitaal enigszins gestegen. 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 2016 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 2015	Totale aflossing in 2016	Openstaand bedrag eind 2016
SVN hypotheek	88.826,10	5.592,04	83.234,06
TU lening	12.674,00	666,00	12.008,00
Koornbeurs lening	11.065,31	4000,00	7.065,31
Totaal	112.565,41	10.258,04	102.307,37

ad 140 Crediteuren

De crediteuren bevatten een rekening van de Centrale mbt de verbouwing. Dit bedrag is pas na de jaarwisseling overeengekomen, en was dus op 1 januari niet betaald.

ad 189 Subtotaal omzetbelasting

Het subtotaal omzetbelasting was dit jaar -€ 792,42.



Resultatenrekening 2015

	Afrekening 2016		Begroting 2016	
	Debet	Credit	Debet	Credit
<u>Omzet</u>				
800 Huur OJV De Koornbeurs		21.600,00		22.980,72
801 Huur De Centrale VOF		32.086,28		29.166,67
802 Voorschot Servicekosten OJV		5.950,00		
803 Voorschot Servicekosten Centrale		9.900,00		
809 Subtotaal Omzet		69.536,28		52.147,39
<u>Huisvestingkosten</u>				
400 Verzekeringen	7.678,61		7.500,00	
401 Onroerend zaak belasting	856,76		800,00	
402 Rioolheffing	167,4		150,00	
403 Waterschapslasten	79,73		100,00	
404 Erfpachtcanon	1.582,00		1.687,00	
406 Servicekosten	14.614,12			
409 Subtotaal Huisvestingkstn	24.978,62		10.237,00	
<u>Organisatiekosten</u>				
410 Administratie	741,33		600,00	
411 Representatiekosten	386,30		400,00	
412 Bedrijfsbeheer			700,00	
413 Onderzoekkosten	238,12		300,00	
414 Accountant/notariskstn	350,00		1.500,00	
415 Voorzieningen splitsing pand	4.659,25			
419 Subtotaal Organisatiekstn	6.375,00		3.500,00	
<u>Onderhoudskosten</u>				
420 Klein onderhoud	2.252,04		2.000,00	
421 Onderhoudscontracten	0,00		500,00	
423 Niet gereserveerd gr. Onderh.	7.626,91		6.000,00	
424 Inspectiekosten	773,00		500,00	
429 Subtotaal Onderhoudskstn	10.651,95		9.000,00	
<u>Afschrijvingen</u>				
430 Gebouw	0,00		0,00	
431 Restauratie 2005	0,00		0,00	
434 Brandmeldinstallatie 2016	3.200,00		0,00	
435 Trap 2016	1.000,00			
436 Stucwerk Centrale 2016	1.100,00			
437 Nuts + Riolering 2016	2.700,00			
438 Keukenafzuiging 2016	700,00		0,00	
439 Subtotaal Afschrijvingen	8.700,00		0,00	
<u>Voorzieningen</u>				
440 Egalisatie reserve	14.000,00		14.000,00	
449 Subtotaal Voorzieningen	14.000,00		14.000,00	



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

<u>Rente vreemd vermogen</u>			
460 Rente vreemd vermogen	2.195,44	-	2.500,00
<u>Overige kosten/inkomsten</u>			
433 Subsidie		2.565,00	0,00
901 Credit rente		190,87	150,00
902 Debet rente	1,51		0,00
910 Donaties		123,00	300,00
911 Diverse inkomsten		0,00	100,00
914 Diverse kosten	0,00		200,00
950 Betalingsverschillen		131,53	0,00
951 Rekenverschillen	0,00		0,00
919 Subtotaal overige kstn/inkomsten		3.008,89	350,00
Totaal omzet		69.536,28	52.147,39
Totaal kosten	66.901,01		39.237,00
Bedrijfsresultaat		2.635,27	12.910,39
Overige kstn/inkomsten		3.008,89	350,00
Winst		5.644,16	13.260,39

ad 400 Verzekeringen

De verzekeringen (opstalverzekering en bestuursaansprakelijkheidsverzekering) komen overeen met de begroting.

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).



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

ad 406 Servicekosten

De huurders betalen maandelijks een voorschot voor de servicekosten. Hiervan wordt gas, water, elektra en dagelijks onderhoud aan de installaties betaald. De voorschotten worden jaarlijks afgerekend aan de hand van de gemaakte kosten. De afrekening van de servicekosten wordt gemaakt in het eerste kwartaal van het volgende jaar. Deze post is hierdoor niet gelijk aan de som van post 802 en 803. Verder betaalt de Centrale de servicekosten een maand vooruit, waarmee het voorschot voor de maand januari 2017 reeds in 2016 gefactureerd en betaald is.

Afrekening	Totaal	Voorschot 2016	Afrekening 2016
Koornbeurs	€ 5.779,21	€ 5.950,00	€ 170,79-
Centrale	€ 10.361,12	€ 9.000,00	€ 1.361,12
Totaal	€ 16.140,33	€ 14.950,00	€ 1.190,33

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. Deze post is iets hoger uitgevallen dan begroot. Dit is veroorzaakt doordat een verwachte besparing op de kosten van het betalingsverkeer niet gelukt is.

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 de post laag uit, omdat de vereniging geen beerrekening heeft gestuurd.



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 2016 gemaakt zijn zijn voor het rapport van de monumentenwacht.

ad 414 Accountant/notariskosten

Deze post is begroot op € 1.500,00 om ivm de aankomende verhuur van het pand en de makelaarskosten die dit met zich mee zou brengen. In de loop van het jaar is de keuze echter gemaakt deze kosten in een aparte post onder te brengen, post 415. De kosten die gemaakt zijn, komen voort uit accountantkosten gemaakt tbv een oriënterend onderzoek naar eventuele aanpassingen in de statuten.

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.

ad 420 Klein Onderhoud

Deze post komt redelijk overeen met de begroting. De voornaamste kosten dit jaar zijn klein onderhoud en reparaties aan de installaties.

ad 421 Onderhoudscontracten

Er is nog geen 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. Deze post is dit jaar iets hoger uitgevallen dan begroot. In 2016 waren dat de volgende kosten:

- De inblaasmotor van de grote zaal is vervangen, dit kostte € 3.185,-
- Schilderen kelderdeuren en kozijnen door Bruco, dit kostte € 1.200,-.
- Pulle BV heeft de pomp van de verwarming vervangen à € 2.140,-.
- Reparaties aan het riool door Zegwaard hebben ongeveer € 650,- gekost.

ad 424 Inspectiekosten

Dit zijn kosten die gemaakt zijn bij inspectie van onder andere installaties. Dit jaar is alleen de nieuwe brandmeldinstallatie getest.

ad 433 Subsidie

Ieder jaar krijgen we subsidie. De voornaamste subsidie-bron is de BRIM.



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	Beginwaarde	Periode	Afschrijvingen	
			2016 t/m 2019 elk jaar	2020
Brandmeldinstallatie 2016	15.900	5 jaar	3.200,00	3.100,00
Trap 2016	4.700	5 jaar	1.000,00	700,00
Stucwerk Centrale 2016	5.200	5 jaar	1.100,00	800,00
Nuts + Riolering 2016	13.275,66	5 jaar	2.700,00	2.475,66
Keukenafzuiging 2016	3.500	5 jaar	700,00	700,00
Totaal Afschrijvingen	42.575,66		8.700,00	7.775,66

ad 440 Egalisatiereserve

De egalisatiereserve is een manier om geld te reserveren voor grote onderhoudsplannen in de toekomst. In 2016 is er iets meer uitgegeven dan dat er ingekomen is. De uitgave uit de egalisatiereserve omvat de derde termijn van het project waarin het voegwerk aan de achtergevel werd hersteld en alle kozijnen opnieuw zijn geverfd. Verder zijn de voorzetramen in 2016 geplaatst.

Egalisatiereserve overzicht		2013	2013	2014	2015
Beginstand		61.736,04	52.133,15	66.133,15	67.522,65
Voorziening		14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00
Uitgaven werkzaamheden		-23.602,89	0,00	12.610,50	15.264,50
Eindtotaal		52.133,75	66.133,15	67.522,65	66.258,15

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 €131,53. In 2015 is één factuur van Arco per abuis tweemaal overgemaakt. Dit is rechtgezet in 2016.

ad 951 Rekenverschillen

Deze post komt dit jaar mooi op 0 uit.

Marjolein Bakker
Dieuwert Mul

Het penningmeesterend gezelschap
Stichting Onderhoud van de Koornbeurs