

Sti
ch
tin
g
On
de
rh
ou
d
va
n
de
Ko
or
nb
eu
rs



Jaarrekening 2011

- 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 2011 Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

Hierbij volgt de jaarrekening van de StOK over 2011. Ondanks een aantal grote uitgaven zijn de kosten voor groot onderhoud niet erg hoog geweest dit jaar. Ook aan klein onderhoud heeft de StOK weinig geld uitgegeven. Wel zijn er veel onderzoekskosten geweest door verschillende keuringen. Als resultaat maken we in 2011 verlies, maar minder verlies dan begroot. Na jaren van winst is het ook niet gek om als stichting zonder winstoogmerk een jaar verlies te maken en het verlies is ook niet zorgwekkend.

Samengevat was de situatie van de Stichting Onderhoud van de Koornbeurs (StOK) eind 2011 als volgt:

- Activa:
 - Vaste activa: €260.978,96 bestaande uit grond, gebouw, restauratie 2005 en dakwerkzaamheden 2007;
 - Liquide activa op onze twee rekeningen: €49.600,17;
 - Drie kwartalen achterstallige huur van de Koornbeurs van €40.866,87;

- Passiva:
 - Eigen vermogen van €11.002,29, wat eigenlijk het kapitaal is, omdat de algemene reserve nul is;
 - Egalisatiereserve (voor groot onderhoud) van €62.187,64;
 - Een totale schuld van €277.924,62 waarvan €110.146,62 hypothecair is (SVN), €15.338,00 (TU) lening is, €82.440,00 Koornbeurs-lening is en €70.000 de resterende erfpachtsom bedraagt;
 - De te betalen posten aan crediteuren €601,00 bedragen.

- De StOK maakte in 2011 €3.094,00 verlies. Omdat de StOK een stichting is die niet beoogt winst te maken zullen er regelmatig jaren zijn waarin er verlies wordt gemaakt. Het verlies dat in dit jaar gemaakt is heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de StOK en geeft niet aan dat het financieel slecht gaat met de stichting; het is realistischer om te zeggen dat we in 2011 veel werk verzet hebben en daarom veel uitgaven hebben gedaan met een keurig inbegroot verlies als gevolg.

- De StOK heeft afschrijvingen lopen over de volgende zaken:
 - Het gebouw de Koornbeurs aan de Voldersgracht 1 te Delft: €6.251,40 per jaar. Deze afschrijving is gestart in november 2004 en loopt over 30 jaar.
 - 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.
 - De dakwerkzaamheden die in 2007 werden verricht: €3.428,00 per jaar. Deze afschrijving is voor het eerst gestart in 2007 en loopt over 5 jaar.

Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

Balans 2011

	31/12/2011	31/12/2010
001 Grond	110.000,00	110.000,00
002 Gebouw	143.062,86	149.314,26
010 Restauratie 2005	7.916,00	9.895,00
011 Dakwerkzaamheden 2007	0,10	3.428,10
059 Vaste activa	260.978,96	272.637,36
129 Liquide activa	49.600,17	78.096,98
130 Debiteuren	40.866,87	13.622,29
Totaal activa	351.446,00	364.356,63
060 Kapitaal	11.002,29	14.096,31
061 Algemene Reserve	0,00	0,00
069 Eigen vermogen	11.002,29	14.096,31
070 Egalisatiereserve	62.187,64	58.641,74
080 Lening SVN	110.146,62	115.218,06
081 Lening TU	15.338,00	16.004,00
082 Lening Koornbeurs	82.440,00	86.440,00
083 Resterende erfpachtsom	70.000,00	70.000,00
089 Vreemd vermogen	277.924,62	287.662,06
140 Crediteuren	601,00	3.955,04
189 Subtot. Omz. Bel.	-269,55	1,48
Totaal passiva	351.446,00	364.356,63

ad 002 gebouw

In november 2004 werd het pand "de Koornbeurs" gekocht. Het pand wordt afgeschreven over 30 jaar, waarbij de eerste afschrijving over het resterende deel van 2004 plaatsvond. (Voor meer details: zie afschrijvingsoverzicht bij de resultatenrekening ad 439 op pagina 8)

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 €1.970,00 per jaar vanaf. Eind 2011 is er in totaal zes keer afgeschreven, dus blijft er €7.916,00 aan waarde over. (Voor meer details: zie afschrijvingsoverzicht bij de resultatenrekening ad 439 op pagina 8)

ad 011 Dakwerkzaamheden 2007

In 2007 werden dakwerkzaamheden verricht door Huurman. Voor deze dakwerkzaamheden werden reserves aangelegd sinds 2005. Omdat de reserve nog niet volledig opgebouwd kon worden, is het bedrag dat nog niet gereserveerd was afgeschreven in 2008. De eerste afschrijving van de "dakwerkzaamheden 2007" valt in 2007. De totale dakwerkzaamheden kostten €19.669,13 excl btw, waarvoor dus reeds €2529 gereserveerd was via de egalisatiereserve. Er moest hiervan nog €17.140,13 afgeschreven worden. Dit resterende bedrag wordt afgeschreven in 5 jaar. Nu is er nog maar €0,10 over om af te schrijven.

ad 129 Liquide activa

De hoeveelheid geld die in totaal op onze bankrekening staat. Hierin zit tevens het bedrag dat gereserveerd wordt in de egalisatiereserve. Dit verklaart de hoogte van het bedrag.

ad 130 Debiteuren

Onze huurder, O.J.V. de Koornbeurs, is momenteel onze enige debiteur. De rekening voor het 2^e, 3^e en 4^e kwartaal waren nog niet betaald in 2011, vandaar dat er 3 termijnen huur op de debiteurenpost staat.

ad 060 Kapitaal

Het kapitaal is het bedrag waarmee de StOK werkt. Dit is het bedrag dat niet specifiek ergens voor gereserveerd is. Dit bedrag is de som van de winsten en verliezen van de afgelopen jaren. Het resterende bedrag gaat naar ons kapitaal. Dit bedrag kan vrij gebruikt worden als ergens geld voor nodig is, er is nog niet besloten waarvoor. Het kan apart gezet worden in de algemene reserve, om later bijvoorbeeld onvoorziene uitgaven van te betalen. Zodra dit geld een doel is gegeven komt het dus op een andere post te staan.

ad 061 Algemene reserve

De algemene reserve is de plaats waar geld gereserveerd wordt voor algemene doeleinden. Indien gereserveerd wordt voor toekomstige investeringen of voor grotere uitgaven in de toekomst, kan dit hierop gereserveerd worden.

In voorgaande jaren werd hierop de egalisatiereserve geplaatst. In 2007 is echter een aparte post gemaakt voor de egalisatiereserve, zijnde 070. Sinds 2008 staat ook het bedrag van de egalisatiereserve op deze nieuwe post i.p.v. op de algemene reserve.

ad 070 Egalisatiereserve

De egalisatiereserve werd in 2007 op een eigen grootboeknummer geboekt zodat hierover beter overzicht kan worden gehouden. De egalisatiereserve is bedoeld voor grote onderhoudswerkzaamheden aan het pand.

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 2011	Openstaand bedrag eind 2010
SVN hypotheek	144.000,-	5.071,44	110.146,62
TU lening	20.000,-	666,00	15.338,00
Koornbeurs lening	100.000,-	4.000,00	82.440,00
Totaal	264.000,-	9.737,44	207.924,62

ad 140 Crediteuren

Een enkele rekeningen was nog niet betaald aan het eind van 2011. Het ging hierbij om:

- De omzetbelasting van kwartaal 4 over 2011 (€601,-)

Resultatenrekening 2010

		Afrekening 2011		Begroting 2011	
		debet	credit	debet	credit
<u>Omzet</u>					
800	Huur OJV De Koornbeurs		45.789,20		45.789,20
809	Subtotaal Omzet		45.789,20		45.789,20
<u>Huisvestingskosten</u>					
400	Verzekeringen	6.216,58		6.600,00	
401	Onroerend zaak belasting	735,01		700,00	
402	Rioolheffing	128,90		130,00	
403	Waterschapslasten	0,00		60,00	
404	Erfpachtcanon	3.374,00		3.400,00	
405	Diverse huisvestingskosten	0,00		0,00	
409	Subtotaal Huisvestingskosten	10.851,13		10.890,00	
<u>Organisatiekosten</u>					
410	Administratie	558,04		300,00	
411	Representatiekosten	42,16		300,00	
412	Bedrijfsbeheer	197,89		500,00	
413	Onderzoekkosten	2.740,00		500,00	
414	Accountant/notariskosten	0,00		500,00	
419	Subtotaal Organisatiekosten	3.538,09		2.100,00	
<u>Onderhoudskosten</u>					
420	Klein onderhoud	526,26		2.000,00	
421	Onderhoudscontracten	532,33		1.000,00	
423	Niet gereserveerd groot onderhoud	1.904,00		3.000,00	
429	Subtotaal Onderhoudskosten	2.962,59		6.000,00	
<u>Afschrijvingen</u>					
430	Gebouw	6.251,40		6.251,40	
431	Restauratie 2005	1.979,00		1.979,00	
432	Dakwerkzaamheden 2007	3.428,00		3.428,00	
439	Subtotaal Afschrijvingen	11.658,40		11.658,40	
<u>Voorzieningen</u>					
440	Egalisatie reserve	14.557,00		14.557,00	
449	Subtotaal Voorzieningen	14.557,00		14.557,00	
<u>Rente vreemd vermogen</u>					
460	Rente vreemd vermogen	6.474,36		7.500,00	
<u>Overige kosten/inkomsten</u>					
901	Credit rente		227,34		300,00
902	Debet rente	0,00		0,00	
910	Donaties		599,00		400,00
911	Diverse inkomsten		0,00		100,00
912	Diverse kosten	64,63		100,00	
950	Betalingsverschillen		0,00		0,00
951	Rekenverschillen		0,00		0,00
912	Subtotaal overige kosten/inkomsten		761,71		700,00
Totaal omzet			45.789,20		45.789,20
Totaal kosten		49.644,93		52.705,40	
Bedrijfsresultaat			-3.855,73		-6.916,20

Overige kosten/inkomsten	761,71	700,00
Winst	-3.094,02	-6.216,20

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

Voorheen was de scheiding tussen administratiekosten en bedrijfsbeheer erg onduidelijk, dit jaar is de nieuwe definitie voor beiden gehanteerd. De posten 410 en 412 verschillen daarom met de begroting. Administratiekosten omvatten bankkosten, KVK kosten en kosten van spoedopdrachten. Kortom kosten van diensten.

ad 411 Representatiekosten

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

ad 412 Bedrijfsbeheer

Voorheen was de scheiding tussen administratiekosten en bedrijfsbeheer erg onduidelijk, dit jaar is de nieuwe definitie voor beiden gehanteerd. Deze post omvat producten die worden ingekocht voor gebruik binnen het bedrijf. Dit zijn uitgaven als kantoorartikelen, de drankbeer, printerkosten, kopieerkosten en portokosten.

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. Hierdoor kan deze post hopelijk in de toekomst beter ingeschat worden. In 2011 zijn er verschillende inspecties en keuringen geweest. Zo was er een gas keuring en is de monumentenwacht langs geweest maar de grootste kostenpost was de inspectie van de elektra.

ad 414 Accountant/notariskosten

In 2011 zijn geen adviezen ingewonnen en zijn er dus geen kosten op deze post gemaakt.

ad 420 Klein Onderhoud

Er is in 2011 hard geklust door de CG maar alle facturen en bonnetjes zijn bij de vereniging blijven hangen. De kosten zijn dus niet doorberekend aan de StOK waardoor deze post erg laag uitvalt.

ad 421 Onderhoudscontracten

Het abonnement voor de monumentenwacht bedraagt €45. Verder is er een onderhoudscontract afgesloten voor de ventilatie, en eveneens een onderhoudscontract voor de CV. Het contract voor de graffiti coating valt onder ad 423 groot onderhoud omdat het een drie jaarlijkse betaling betreft.

In 2011 zijn er weinig kosten gemaakt bij instanties waar we een contract mee hebben.

ad 423 Niet gereserveerd groot onderhoud

Al het groot onderhoud waar niet voor gereserveerd is in de egalisatiereserve wordt betaald uit deze post. In 2011 was dat alleen de graffiti coating.

ad 432 Dakwerkzaamheden 2007

Sinds 2005 wordt de egalisatiereserve opgebouwd voor verschillende grote onderhoudswerkzaamheden. De werkzaamheden aan het dak die in 2007 plaatsvonden,

vallen hieronder. Omdat nog maar een paar jaar gereserveerd was voor deze post, bleef een grote restsom over die niet gereserveerd was. Deze restsom wordt over 5 jaar afgeschreven, startend in 2007.

ad 439 Subtotaal afschrijvingen

In 2011 zijn geen nieuwe afschrijvingen begonnen. De cijfers voor 2011 zijn dus gelijk aan die van 2007, 2008, 2009 en 2010.

Afschrijvingen overzicht	afschrijvingen					
	beginwaarde	periode	2004	2005	2006	2007 t/m 2011
Gebouw	187.613,93	30 jaar	719,34	6.251,40	6.251,40	6.251,40
Restauratie 2005	19.790,00	10 jaar	0,00	0,00	1.979,00	1.979,00
Dakwerkzaamheden 2007	17.140,13	5 jaar	0,00	0,00	0,00	3.428,00

ad 440 Egalisatiereserve

De egalisatiereserve is een manier om geld te reserveren voor grote onderhoudsplannen in de toekomst. In 2011 is ondanks een aantal uitgaven de pot verder gegroeid.

Egalisatiereserve overzicht		2008	2009	2010	2011
Beginstand		21.178,00	28.150,88	44.332,78	58.641,74
Voorziening		10.653,00	13.443,19	14.308,96	14.557,00
Uitgave allerlei werkzaamheden		-2.529,00	-3.612,10	0,00	-14.011,10
Uitgaves ventilatiemotoren		-1151,12	0,00	0,00	0,00
Subsidies voor werkzaamheden		0,00	0,00	0,00	3.000,00
Eindtotaal		28.150,88	44.332,78	58.641,74	62.187,64

Het eindtotaal van 2011 komt overeen met de egalisatiereserve van de balans. Negatieve bedragen zijn uitgaves uit de egalisatiereserve. De uitgaven van dit jaar bestaan uit de nieuwe voordeur, de injectie van de kelderbogen en de vernieuwing van twee dakramen. Verder is er 3.000,- euro subsidie ontvangen voor de nieuwe voordeur. Omdat de kosten daarvoor onder de egalisatiereserve vallen is de subsidie op deze post bijgeschreven.

ad 901 Creditrente

ING heeft de rentemeerrekening en de kapitaalrekening veranderd in één zakelijke spaarrekening. Die zakelijke spaarrekening is niet bereikbaar met ons Inside Business pakket en ook krijgen we sinds de verandering geen afschriften meer met de post. Er is dus geld over de rekening uitgekeerd maar het is niet duidelijk hoeveel. Omdat de rente op de spaarrekening niet op te zoeken is, is deze ook niet in de administratie verwerkt. Dit verklaart waarom deze post in 2011 zo laag uitvalt.

ad 910 Donaties

Omdat er in 2011 geen incassos zijn verstuurd is er minder geld binnen gekomen.

ad 911 Diverse inkomsten

Hier valt normaal gesproken de broodjesverkoop van de monumentendag in. Tijdens het maken van deze afrekening werd echter duidelijk dat dit in 2011 niet is betaald en er ook nooit een factuur voor is gestuurd. Er wordt naar gekeken om welk bedrag dit gaat en dan komt hier alsnog een factuur voor, dat wordt bijgeschreven in 2012.

ad 912 Diverse kosten

De inkoop voor de broodjes van de monumentendag vallen hier onder.

ad 950 Betalingsverschillen

Deze post komt dit jaar mooi op 0 uit.

Stichting Onderhoud van de Koornbeurs
ad 951 Rekenverschillen

Deze post komt dit jaar mooi op 0 uit.

Boris Duijff

Penningmeester
Stichting Onderhoud van de Koornbeurs