

Jaarrekening 2010

- 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 2010

Hierbij volgt de jaarrekening van de StOK over 2010. Er is dit jaar weinig gedaan aan onderhoud, het is de bedoeling dat dit de komende jaren ingehaald wordt. De achterstallige huur van de vereniging is teruggebracht naar slechts 1 periode. Op moment van schrijven is er zelfs geen achterstand meer, en is het de verwachting dat deze trend volgehouden gaat worden. Er is ook weer subsidiegeld binnengekomen van de BRIM.

Samengevat was de situatie van de Stichting Onderhoud van de Koornbeurs (StOK) eind 2010 als volgt:

- Activa:
 - Vaste activa: €272.637,36 bestaande uit grond, gebouw, restauratie 2005 en dakwerkzaamheden 2007;
 - Liquide activa: €78.096,98;
 - Een achterstallige huur van de Koornbeurs van €13.622,29;
- Passiva:
 - Eigen vermogen van €14.096,31, wat eigenlijk het kapitaal is, omdat de algemene reserve nul is;
 - Egalisatiereserve (voor groot onderhoud) van €58.641,74;
 - Een totale schuld van €287.662,06 waarvan €115.218,06 hypothecair is (SVN), €16.004,00 (TU) lening is, €86.440,00 Koornbeurs-lening is en €70.000 de resterende erfpachtsom bedraagt;
 - De te betalen posten aan crediteuren €3.955,04 bedragen.
- De StOK maakte in 2009 €3.141,09 winst. Dit bedrag zal gebruikt worden voor de toekomstig hoge uitgaven aan aflossingen van de leningen en voor het voorkomen van cashflowproblemen. Tevens kan dit in de toekomst wellicht gebruikt gaan worden om de resterende erfpachtsom bij de gemeente af te lossen.
- 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.



Balans 2010

	31/12/2010	31/12/2009
001 Grond	110.000,00	110.000,00
002 Gebouw	149.314,26	155.565,66
010 Restauratie 2005	9.895,00	11.874,00
011 Dakwerkzaamheden 2007	3.428,10	6.856,10
012 Dakwerkzaamheden 2008	0,00	0,00
059 Vaste activa	272.637,36	284.295,76
129 Liquide activa	78.096,98	46.634,57
130 Debiteuren	13.622,29	27.274,58
Totaal activa	364.356,63	358.204,91
060 Kapitaal	14.096,31	10.955,22
061 Algemene Reserve	0,00	0,00
069 Eigen vermogen	14.096,31	11.369,33
070 Egalisatiereserve	58.641,74	44.332,78
080 Lening SVN	115.218,06	120.190,02
081 Lening TU	16.004,00	16.670,00
082 Lening Koornbeurs	86.440,00	89.978,00
083 Resterende erfpachtsom	70.000,00	70.000,00
089 Vreemd vermogen	287.662,06	296.838,02
140 Crediteuren	3.955,04	5.967,82
Subtot. Omz. Bel.	1,48	111,07
Totaal passiva	364.356,63	358.204,91

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 2010 is er in totaal vijf keer afgeschreven, dus blijft er €9.895,00 aan waarde over. (Voor meer details: zie afschrijvingsoverzicht bij de resultatenrekening ad 439 op pagina 8)



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

ad 011 Dakwerkzaamheden 2007

In 2007 werden dakwerkzaamheden verricht door Huurman. Hiervoor werden reserves aangelegd sinds 2005. Omdat de opgebouwde reserve nog niet

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 (de afschrijffperiode voor het dak staat op 8 jaar, hiervan waren er al 3 jaren gereserveerd).

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 4^e kwartaal was nog niet betaald in 2010, vandaar dat er 1 termijn 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.

Om precies te zien hoe de egalisatiereserve opgebouwd wordt, verwijzen wij naar de bijlage "Egalisatiereserve opbouw".



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

ad 089 Vreemd vermogen

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

In vergelijking met voorgaande jaren is de aflossing van de Koornbeurs lening in 2010 een stuk groter. Dit komt door de overgang van het type van de Koornbeurs lening. In het eerste kwartaal van 2010 heeft de StOK nog een annuïteitenlening, vanaf het tweede kwartaal werkt de StOK met een lineaire lening.

Om de kosten van de lening over de gehele looptijd gelijk te houden, is de rente ook verhoogd naar 5%. Daarom is het bedrag van rente vreemd vermogen ook omhoog gegaan.

Welke lening	Beginbedrag van de aangegane lening	Totale aflossing in 2010	Openstaand bedrag eind 2010
SVN hypotheek	144.000,-	4.972,00	115.218,06
TU lening	20.000,-	666,00	16.004,00
Koornbeurs lening	100.000,-	3.538,00	86.440,00
Totaal	264.000.-	9.176,00	217.662,06

ad 140 Crediteuren

Een aantal rekeningen waren nog niet betaald aan het eind van 2010. Het ging hierbij om:

- Een factuur van Van Emmerik (€1.328,04)
- De omzetbelasting over het 4^e kwartaal (€1.961,00)
- Een achterstallige aflossing van de TU lening (€666,00)



Resultatenrekening 2010

	Afrekening 2010		Begroting 2010	
	debet	credit	debet	credit
<u>Omzet</u>				
800 Huur OJV De Koornbeurs		45.789,20		46.338,66
809 Subtotaal Omzet		45.789,20		46.338,66
<u>Huisvestingkosten</u>				
400 Verzekeringen	6.645,80		6.567,67	
401 Onroerend zaak belasting	650,43		628,36	
402 Rioolheffing	127,00		121,47	
403 Waterschapslasten	53,90		60,00	
404 Erfpachtcanon	3.374,00		3.304,00	
405 Diverse huisvestingkosten	0,00		0,00	
409 Subtotaal Huisvestingkosten	10.851,13		10.681,50	
<u>Organisatiekosten</u>				
410 Administratie	230,31		200,00	
411 Representatiekosten	0,00		300,00	
412 Bedrijfsbeheer	157,55		400,00	
413 Onderzoekkosten	475,00		400,00	
414 Accountant/notariskosten	0,00		100,00	
419 Subtotaal Organisatiekosten	862,86		1.400,00	
<u>Onderhoudskosten</u>				
420 Klein onderhoud	1.587,77		2.000,00	
421 Onderhoudscontracten	928,45		600,00	
423 Niet gereserveerd groot onderhoud		1.444,84	2000,00	
429 Subtotaal Onderhoudskosten	1071,38		4.600,00	
<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	14.308,96		14.308,96	
449 Subtotaal Voorzieningen	14.308,96		14.308,96	
<u>Rente vreemd vermogen</u>				
460 Rente vreemd vermogen	5.898,84		5.918,80	
<u>Overige kosten/inkomsten</u>				
901 Credit rente		539,45		300,00
902 Debet rente	0,00		0,00	
910 Donaties		1.109,15		400,00
911 Diverse inkomsten		332,10	0,00	
912 Diverse kosten	199,00		0,00	
950 Betalingsverschillen		111,07		0,00
951 Rekenverschillen		110,69		0,00
912 Subtotaal overige kosten/inkomsten		2.003,46		700,00



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

Totaal omzet	45.789,20	46.338,66
Totaal kosten	44.651,57	48.567,66
Bedrijfsresultaat	1.137,63	-2.229,00
Overige kosten/inkomsten	2.003,46	700,00
Winst	3.141,09	-1.529,00

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.

In dit jaar was niet geheel duidelijk wat onder bedrijfsbeheer en wat onder administratiekosten weggeboekt moest worden. De scheiding is nu duidelijker gemaakt en in de toekomst worden kosten nu goed weg geboekt. In praktijk maakt dit voor de afrekening dit jaar niet uit.

ad 411 Representatiekosten

De representatiekosten omvatten vooral presentjes voor vertrekkende StOK-leden, bestuurswissels etc. evenals kosten voor uitjes. Dit jaar was er geen uitje, en zijn er nog geen kado's gekocht voor de vertrokken StOKkers, dus zijn er op deze post geen kosten gemaakt.

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 portokosten.

In dit jaar was niet geheel duidelijk wat onder bedrijfsbeheer en wat onder administratiekosten weggeboekt moest worden. De scheiding is nu duidelijker gemaakt en in de toekomst worden kosten nu goed weg geboekt. In praktijk maakt dit voor de afrekening dit jaar niet uit.

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. Er is in 2010 een inspectie geweest van de monumentenwacht.

ad 414 Accountant/notariskosten

In 2010 zijn geen adviezen ingewonnen en is ook geen samenstelverklaring gemaakt. Deze gaan waarschijnlijk ook niet meer gemaakt worden, omdat met de vereniging en FK is afgesproken dat een inspectie van de stukken door de KCC van de vereniging voldoende controle door de huurder biedt.



ad 420 Klein Onderhoud

Er is in 2010 onderhoud gedaan aan de CV en aan onderdelen van het ventilatiesysteem. Omdat de StOK nog zo jong is, is het vaak moeilijk inschatten hoeveel bepaalde kosten kunnen fluctueren. Er zijn slechts enkele jaren aan jaarrekeningen beschikbaar.

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. Een van de onderhoudscontracten was niet opgenomen in de begroting van 2010 waardoor deze post hoger uitvalt.

Er is tevens een onderhoudscontract gekomen voor de graffiti coating, maar die staat niet op deze post maar bij groot onderhoud, dit omdat het een driejaarlijkse investering is.

ad 423 Niet gereserveerd groot onderhoud

Voor verschillende onderhoudsprojecten is subsidie aangevraagd. De kosten van groot onderhoud waar geen geld voor was gereserveerd waren lager dan de inkomsten verworven uit subsidie. Hierdoor is het saldo op deze post positief.

ad 432 Dakwerkzaamheden 2007

Sinds 2005 wordt de egaliseringsreserve 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 2010 zijn geen nieuwe afschrijvingen begonnen. De cijfers voor 2010 zijn dus gelijk aan die van 2007, 2008 en 2009.

Afschrijvingen overzicht	afschrijvingen					
	beginwaarde	periode	2004	2005	2006	2007
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 Egaliseringsreserve

De egaliseringsreserve is een manier om geld te reserveren voor grote onderhoudsplannen in de toekomst. In 2010 is de egaliseringsreserve verder opgebouwd.

Egaliseringsreserve overzicht	2007	2008	2009	2010
Beginstand	11.178,00	21.178,00	28.150,88	44.332,78
Voorziening	10.000,00	10.653,00	13.443,19	14.308,96
Uitgave allerlei werkzaamheden	0,00	-2.529,00	-3612,10	0,00
Uitgaves ventilatiemotoren	0,00	-1151,12	0,00	0,00
Eindtotaal	21.178,00	28.150,88	44.332,78	58.641,74

Het eindtotaal van 2010 komt overeen met de egaliseringsreserve van de balans. Negatieve bedragen zijn uitgaves uit de egaliseringsreserve, er is dit jaar geen geld van de egaliseringsreserve uitgegeven.



Stichting Onderhoud van de Koornbeurs

ad 901 Creditrente

Er staat behoorlijk wat geld op de spaarrekening, waardoor veel rente wordt ontvangen. Dit bedrag wordt nog steeds laag inbegroot, omdat het beter is om meevallers te hebben dan tegenvallers, mocht onverwacht de spaarrekening aangesproken moeten worden.

ad 910 Donaties

De donaties komen vooral binnen op het moment dat de donateurorganisatie van de StOK de gemachtigde donaties gaat innen en tijdens het open monumentendag-weekend. Het grootste deel hiervan komt dus binnen in het 2^e kwartaal (innen donaties), gevolgd door het 3^e kwartaal (open monumentendag).

ad 911 Diverse inkomsten

Hier valt onder andere de broodjesverkoop van de monumentendag in.

ad 912 Diverse kosten

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

ad 950 Betalingsverschillen

Dit bedrag is het wegboeken van de verschillen in de BTW van vorig jaar. Via memoriaalboekingen worden die posten altijd gereset aan het begin van het jaar. Dit komt dus overeen met de post sub totaal omzetbelasting op de eindbalans van 2009.

ad 951 Rekenverschillen

Eind vorig jaar was er wat misgegaan met teveel terugbetaalde bonnetjes aan Geert (twv €81) en onduidelijke communicatie van het bestuur met betrekking tot een aansprakelijkheidskursus waardoor €30 teveel betaald was). Dat is dit jaar rechtgezet.

David Beijer en Boris Duijff

Penningmeesters
Stichting Onderhoud van de Koornbeurs