DE COOP & HAEGEN
ADVISEURS EN ACCOUNTANTS

STICHTING KINETISCH NOORD
TE AMSTERDAM
Rapport inzake jaarstukken 2018

DE COOP & HAEGEN B.V.
PRINS HENDRIKLAAN 3 1404 AR BUSSUM T 035 699 32 60
I WWW.DECOOPENHAEGEN.NL E INFO@DECOOPENHAEGEN.NL

IBAN NL74 ABNA 0481 7126 74 | IBAN NL55 RABO 0383 7864 52
BTW NL0029.95.992.B01 | BECON 39 53 53 | K.v.K. 320.57.422

LID VAN NBA, NEDERLANDSE BEROEPSORGANISATIE VAN ACCOUNTANTS. LID VAN RB, REGISTER BELASTINGADVISEURS. DE LEVERING VAN ONZE DIENSTEN GESCHIEDT ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN WELKE GEDEPONEERD ZIJN ONDER NUMMER 51/2011BIJ DE RECHTBANK TE UTRECHT.

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
JAARVERSLAG		
1	Opdracht	3
2	Samenstellingsverklaring van de accountant	3
3	Algemeen	4
4	Resultaat	5
5	Financiële positie	6
6	Kengetallen	7
7	Fiscale positie	8
FINANCIEEL VERSLAG		
1	Balans per 31 december 2018	10
2	Winst-en-verliesrekening over 2018	12
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
4	Toelichting op de balans per 31 december 2018	17
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018	22

DE COOP & HAEGEN
ADVISEURS EN ACCOUNTANTS

Stichting Kinetisch Noord
NDSM-plein 85
1033 WC Amsterdam

Bussum, 2 december 2019

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2018 met betrekking tot de stichting.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2018 van de stichting, waarin begrepen de balans met tellingen van € 6.859.453 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een negatief resultaat van € 125.075, samengesteld.

2 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur

De jaarrekening 2018 van Stichting Kinetisch Noord te Amsterdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2018 en de winst-en-verliesrekening over 2018 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden hebben wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Stichting Kinetisch Noord. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Voor een nadere toelichting op aard en reikwijdte van een samenstellingsopdracht en de VGBA verwijzen wij u naar www.nba.nl/uitleg-samenstellingsverklaring.

DE COOP & HAEGEN B.V.
PRINS HENDRIKLAAN 3 1404 AR BUSSUM T 035 699 32 60
I WWW.DECOOPENHAEGEN.NL E INFO@DECOOPENHAEGEN.NL

IBAN NL74 ABNA 0481 7126 74 | IBAN NL55 RABO 0383 7864 52
BTW NL0029.95.992.B01 | BECON 39 53 53 | K.v.K. 320.57.422

LID VAN NBA, NEDERLANDSE BEROEPSORGANISATIE VAN ACCOUNTANTS. LID VAN RB, REGISTER BELASTINGADVISEURS. DE LEVERING VAN ONZE DIENSTEN GESCHIEDT ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN WELKE GEDEPONEERD ZIJN ONDER NUMMER 51/2011BIJ DE RECHTBANK TE UTRECHT.

3 ALGEMEEN

3.1 Bedrijfsgegevens

Stichting Kinetisch Noord heeft onder meer de volgende taken:
1. het ontwikkelen en bouwen van een laagdrempelige cultuurbroedplaats in de NDSM-loods;
2. het beheren en verhuren van ruimten in deze broedplaats aan de specifieke doelgroep (CAWA-normen) en aan commerciële huurders.

3.2 Kamer van Koophandel

De stichting staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34130896.

4 RESULTAAT

4.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat over 2018 bedraagt negatief € 125.075 tegenover negatief € 48.764 over 2017. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2018		2017		Verschil
	€	%	€	%	€
Bedrijfsopbrengsten	995.506	100,0	968.718	100,0	26.788
Overige bedrijfsopbrengsten	5.471	0,6	-	-	5.471
Kosten					
Personeelskosten	209.811	21,1	183.983	19,0	25.828
Afschrijvingen	237.237	23,8	182.478	18,8	54.759
Beheerskosten	12.840	1,3	22.557	2,3	-9.717
Huisvestingskosten	214.612	21,6	212.345	21,9	2.267
Servicekosten huisvesting	235.755	23,7	234.732	24,2	1.023
Kosten culturele programmering	49.039	4,9	66.018	6,8	-16.979
Overige bedrijfskosten	64.580	6,5	70.732	7,3	-6.152
Kosten Welcome Center	21.339	2,2	-	0,1	21.339
	1.045.213	105,1	972.845	100,4	72.368
Bedrijfsresultaat	-44.236	-4,5	-4.127	-0,4	-40.109
Financiële baten en lasten	-80.839	-8,1	-44.637	-4,6	-36.202
Resultaat	-125.075	-12,6	-48.764	-5,0	-76.311
Belastingen	-	-	-	-	-
Resultaat na belastingen	-125.075	-12,6	-48.764	-5,0	-76.311

5 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	961.294	1.086.369
Voorzieningen	395.129	245.961
Langlopende schulden	5.207.484	3.862.714
	6.563.907	5.195.044
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	4.652.520	3.579.689
Werkkapitaal	1.911.387	1.615.355

Dit bedrag is als volgt aangewend:

Vorderingen	155.086	85.748
Liquide middelen	2.051.847	1.718.270
	2.206.933	1.804.018
Af: kortlopende schulden	295.546	188.663
Werkkapitaal	1.911.387	1.615.355

6 KENGETALLEN

6.1 Omzet en rentabiliteit

De rentabiliteit geeft het rendement aan dat de onderneming in het boekjaar heeft behaald.

	2018	2017
Omzetontwikkeling *Indexgetal (2017=100)*	102,77	100,00
Nettowinstmarge *Resultaat/netto-omzet*	-12,56	-5,03
Rentabiliteit totaal vermogen *Bedrijfsresultaat/totale vermogen*	-0,64	-0,08

De rentabiliteit geeft het rendement aan dat de stichting in het boekjaar heeft behaald.

6.2 Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin de stichting in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	2018	2017
Current ratio *Vlottende activa/kortlopende schulden*	7,47	9,56

6.3 Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin de stichting in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente en aflossing) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	2018	2017
Solvabiliteit eerste niveau *Eigen vermogen/balanstotaal*	14,01	20,18

7 FISCALE POSITIE

7.1 Berekening belastbaar bedrag 2018

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2018 is als volgt berekend:

	2018
	€
Resultaat	-125.075

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
De Coop & Haegen
Adviseurs en accountants

G.A. Pierhagen

G.A. Pierhagen
Accountant Administratieconsulent

FINANCIEEL VERSLAG

Balans per 31 december 2018
Winst-en-verliesrekening over 2018

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2018
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018
(na resultaatbestemming)

		31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	(1)				
Inventaris		124.826		53.230	
Machines en installaties		266.101		244.057	
Subsidies		122.811		-	
Nieuwbouw		1.256.460		409.579	
Ontwikkeling		392.470		272.662	
Renovatie onder aftrek subsidies		2.489.852		2.600.161	
			4.652.520		3.579.689
Vlottende activa					
Vorderingen	(2)				
Handelsdebiteuren		33.848		43.783	
Vennootschapsbelasting		5.392		5.392	
Omzetbelasting		47.718		-	
Overlopende activa		68.128		36.573	
			155.086		85.748
Liquide middelen	(3)		2.051.847		1.718.270
			6.859.453		5.383.707

		31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(4)				
Overige reserves			961.294		1.086.369
Voorzieningen	(5)				
Groot onderhoud gebouwen			395.129		245.961
Langlopende schulden	(6)				
Lening o/g NRF		2.252.208		2.299.663	
Lening o/g Gemeente Amsterdam		2.893.171		1.500.000	
Overige schulden		62.105		63.051	
			5.207.484		3.862.714
Kortlopende schulden	(7)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		152.502		70.342	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		54.375		44.563	
Omzetbelasting		-		2.832	
Loonheffing		7.630		5.700	
Overlopende passiva		81.039		65.226	
			295.546		188.663
			6.859.453		5.383.707

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018		2017	
		€	€	€	€
Bedrijfsopbrengsten	(8,9)		995.506		968.718
Overige bedrijfsopbrengsten	(10)		5.471		-
Kosten					
Personeelskosten	(11)	209.811		183.983	
Afschrijvingen		237.237		182.478	
Beheerskosten	(12)	12.840		22.557	
Huisvestingskosten	(13)	214.612		212.345	
Servicekosten huisvesting	(14)	235.755		234.732	
Kosten culturele programmering	(15)	49.039		66.018	
Overige bedrijfskosten	(16)	64.580		70.732	
Kosten Welcome Center	(17)	21.339		-	
			1.045.213		972.845
Bedrijfsresultaat			-44.236		-4.127
Financiële baten en lasten	(18)		-80.839		-44.637
Resultaat			-125.075		-48.764
Belastingen			-		-
Resultaat			-125.075		-48.764

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts qua rubricering voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Vestigingsadres

Stichting Kinetisch Noord (geregistreerd onder KvK-nummer 34130896) is feitelijk gevestigd op NDSM-plein 85 te Amsterdam.

Activiteiten

Stichting Kinetisch Noord heeft onder meer de volgende taken:
1. het ontwikkelen en bouwen van een laagdrempelige cultuurbroedplaats in de NDSM-loods;
2. het beheren en verhuren van ruimten in deze broedplaats aan de specifieke doelgroep (CAWA-normen) en aan commerciële huurders.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijziging

Vanaf 2018 is er voor gekozen om de afrekening servicekosten te verwerken in het jaar waarin de afrekening is opgesteld. In het verleden werd de te verwachten afrekening servicekosten verwerkt in het boekjaar waarop het betrekking had.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Stichting Kinetisch Noord zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot het resultaat uit de normale, niet-incidentele bedrijfsactiviteiten, maar die omwille van de vergelijkbaarheid apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, eventueel vermeerderd met toerekenbare kosten en verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de aanschaffingswaarde, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De gactiveerde bouwkosten van de NDSM Scheepsbouwloods uit het verleden bestaan uit kosten van uitbestede werkzaamheden, materiaalverbruik, huurlasten van de loods tijdens de bouwperiode en interne personeelskosten. De ontvangen bouwsubsidies zijn in mindering gebracht op de gactiveerde bouwkosten, zodat de boekwaarde van de cultuurloods aan het einde van elk boekjaar nihil is.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is een voorziening voor groot onderhoud gevormd. De toevoeging aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden van groot onderhoud verloopt.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige voorzieningen

Groot onderhoud gebouwen

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud van gebouwen wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Langlopende schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.
Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.
Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Bedrijfsopbrengsten

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

De reguliere bedrijfsopbrengsten van de stichting bestaan uit het structureel verhuren van ruimten in de NDSM Scheepsbouwloods en het incidenteel verhuren van de ITW, de Noordstrook en de Underskate. Alle ruimten worden belast verhuurd.

De te verwachten afrekeningen servicekosten werden tot 2017 in het betreffende boekjaar verwerkt. Vanaf 2018 wordt de afrekening servicekosten verwerkt in het jaar waarin de afrekening wordt opgemaakt.

Afschrijvingen

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

Afschrijvingspercentages

	%
Inventaris	20
Machines en installaties	10
Subsidies	4
Nieuwbouw	4
Ontwikkeling	20
Renovatie onder aftrek subsidies	4

Geactiveerde bouwkosten uit het verleden:
De gactiveerde bouwkosten van de NDSM Scheepsbouwloods bestaan uit kosten van uitbestede werkzaamheden, materiaalverbruik, huurlasten van de loods tijdens de bouwperiode en interne personeelskosten. De ontvangen bouwsubsidies zijn in mindering gebracht op de gactiveerde bouwkosten, zodat de boekwaarde van de Scheepsbouwloods aan het einde van elk boekjaar nihil is.
De geactiveerde bouwkosten van de NDSM Scheepsbouwloods gedurende de jaren 2000 tot en met 2010 zijn als volgt te splitsen:
- Uitvoeringskosten € 7.146.720
- VAT-kosten € 2.464.238

Geactiveerde bouwkosten vanaf boekjaar 2011:
Er is besloten om de geactiveerde kosten inzake de ontwikkeling, nieuwbouw en renovatie Scheepsbouwloods vanaf 30 juni 2014 af te gaan schrijven conform de percentages zoals hierboven vermeld.
Per 31 december 2018 bedraagt het totaal bedrag aan investeringen in de renovatie € 7.020.241 met een boekwaarde ad € 6.201.540. Op deze geactiveerde renovatiekosten zijn de van de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland ontvangen subsidies in mindering gebracht voor in totaal € 1.750.000. De boekwaarde van deze ontvangen subsidies bedragen per 31 december 2018 een bedrag ad € 1.549.010 waardoor de boekwaarde van de renovatie per saldo € 4.652.520 bedraagt.

Uitgifte in erfpacht van de grond en de aanwezige opstallen:
Middels een notariële akte is d.d. 17 september 2014 overeengekomen dat de Gemeente Amsterdam het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen aan de tt. Neveritaweg 15, 15A tot en met R en 19A te Amsterdam, in erfpacht uit te geven en de hierop aanwezige opstallen te leveren aan Stichting Kinetisch Noord. De jaarlijkse canon voor het erfpachtrecht bedraagt € 42.600.

VLOTTENDE ACTIVA

2. Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Handelsdebiteuren		
Achterstanden huurders	21.632	25.552
Debiteuren incidentele verhuur	12.216	18.231
	33.848	43.783
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	47.718	-
Overlopende activa		
Te verwachten afrekening servicekosten huidig boekjaar	-	6.728
Verzekeringen	6.632	3.222
Rekening-courant Sweco Vastgoedmanagement B.V.	1.056	4.293
Nog te ontvangen loonkostensubsidie	5.088	-
Vooruitbetaalde erfpacht	21.117	21.096
Energie	21.655	-
Nog te factureren omzet	12.250	-
Diverse overlopende activa	330	1.234
	68.128	36.573

3. Liquide middelen

ING Bank N.V.	1.950.241	1.617.621
SNS Bank	100.861	100.649
Kas	745	-
	2.051.847	1.718.270

PASSIVA

4. Eigen vermogen

	2018	2017
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.086.369	1.135.133
Resultaatbestemming boekjaar	-125.075	-48.764
Stand per 31 december	961.294	1.086.369

Verwerking van het verlies 2018:
Het bestuur stelt voor om het verlies over 2018 ad negatief € 125.075 te onttrekken aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

5. Voorzieningen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige voorzieningen		
Groot onderhoud gebouwen	395.129	245.961

De voorziening voor groot onderhoud wordt gevormd ter dekking van de te maken geschatte kosten voor het onderhoud van het pand aan de TT Neveritaweg 15 te Amsterdam. Jaarlijks wordt er een bedrag ad € 149.168 gedoteerd aan de voorziening. Deze dotatie is gebaseerd op het meerjaren onderhoudsplan zoals opgesteld door Sweco. De jaarlijkse onderhoudskosten worden als onttrekking van de voorziening verwerkt. In 2018 is er geen verbruik van de voorziening groot onderhoud verantwoord.

6. Langlopende schulden

Leningen o/g		
Lening o/g NRF	2.252.208	2.299.663
Lening o/g Gemeente Amsterdam	2.893.171	1.500.000
	5.145.379	3.799.663

Lening o/g NRF:
Dit betreft een lening, ontvangen van het Nationaal Restauratiefonds (NRF) ten behoeve van de restauratie/ renovatie van de NDSM werf, T.T. Neveritaweg 15 te Amsterdam. De totale financiering bedraagt € 2.500.000 in 2 lening delen:

- Lening deel I (nummer 818.862.020): € 1.250.000 met een rente percentage van 1,5% (rentevastperiode 120 maanden) , ingangsdatum 1-1-2016 en een looptijd van 348 maanden. De maandelijks annuïteit bedraagt €4.456
- Lening deel II (nummer 818.862.030): € 1.250.000 met een rente percentage van 1,5% (rentevastperiode 120 maanden), ingangsdatum 1-1-2017 en een looptijd van 348 maanden. De maandelijks annuïteit bedraagt €4.456.

Lening o/g Gemeente Amsterdam:
Dit betreft een lening, ontvangen van de Gemeente Amsterdam ten behoeve van de restauratie/renovatie van de NDSM werf, T.T. Neveritaweg 15 te Amsterdam. Het totaal van de lening I bedraagt € 1.500.000. Het rente percentage is 4,5% en de looptijd is 15 jaar. De annuïteit bedraagt per jaar € 146.730 waarvan € 97.820 ingaat per 1 januari 2019.
In 2018 is er een tweede lening ontvangen voor een totaal van € 1.500.000. Het rente percentage is 4,5% en de looptijd is 15 jaar. De annuïteit bedraagt per jaar € 146.730. De rente begint vanaf 1 januari 2019 en de aflossing begint vanaf 1 januari 2020.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige schulden		
Ontvangen waarborgsommen	62.105	63.051

7. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	152.502	70.342
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	54.375	44.563
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-	2.832
Loonheffing	7.630	5.700
	7.630	8.532

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	6.677	7.042
Voorstanden huurders	47.388	19.229
Reservering te ontvangen OZB nota's	24.000	38.955
Diverse overlopende passiva	2.974	-
	81.039	65.226

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

Leaseverplichtingen

De vennootschap is operational leaseverplichtingen aangegaan tot en met 2033, waarvan de verplichtingen € 14.000 op jaarbasis bedragen.

Huurverplichtingen onroerende zaken

Er bestaat een jaarlijkse canon verplichting voor het erfpacht van € 42.600.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

8. Bedrijfsopbrengsten

De netto-omzet is in 2018 ten opzichte van 2017 met 2,8% gestegen.

	2018	2017
	€	€
9. Bedrijfsopbrengsten		
Vaste verhuuropbrengsten	421.931	405.392
Incidentele netto verhuuropbrengsten	405.717	357.560
Doorberekende voorschotten servicekosten huidig boekjaar	170.940	197.949
Afrekening servicekosten	-3.082	7.817
	995.506	968.718
10. Overige bedrijfsopbrengsten		
Baten Welcome Center	5.471	-
11. Personeelskosten		
Lonen en salarissen	182.752	167.564
Sociale lasten	26.007	16.161
Overige personeelskosten	1.052	258
	209.811	183.983
Lonen en salarissen		
Bruto lonen	184.910	167.564
Uitzendkrachten	9.424	-
	194.334	167.564
Doorbelaste personeelskosten Welcome Center	-11.582	-
	182.752	167.564
Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	22.139	15.371
Ziekteverzuimverzekering	3.868	790
	26.007	16.161
Overige personeelskosten		
Overige personeelskosten	1.052	258

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2018 gemiddeld 4 personeelsleden werkzaam (2017: 3).

	2018	2017
	€	€
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Inventaris	10.241	5.832
Machines en installaties	35.986	27.052
Nieuwbouw	30.861	10.589
Ontwikkeling	49.840	29.057
Renovatie onder aftrek subsidies	110.309	109.948
	237.237	182.478

Overige bedrijfskosten

12. Beheerskosten

Beheervergoeding Sweco	12.840	22.557

13. Huisvestingskosten

Erfpacht canon	42.212	42.404
Onroerendezaakbelasting	7.932	9.605
Dotatie voorziening groot onderhoud	149.168	149.168
Verzekeringen	10.427	9.391
Schoonmaak kantoor	1.287	1.777
Onderhoudskosten huisvesting	3.586	-
	214.612	212.345

14. Servicekosten huisvesting

Energiekosten en water	100.709	116.026
Afvalverwerking	12.833	7.705
Installaties	54.518	52.571
Onroerend zaak belasting	13.020	11.368
Waterschapsbelasting en rioolheffing	13.230	11.939
Schoonmaakkosten Scheepsbouwloods	12.084	8.792
Zonnepanelen	5.825	800
Nachtbeveiliging	9.416	13.235
Telefoon internet en kantoorkosten	3.361	3.778
	224.996	226.214
Administratiekosten Sweco afrekening servicekosten voorgaand jaar	2.759	518
Administratiekosten Sweco afrekening servicekosten huidig jaar	8.000	8.000
	235.755	234.732

15. Kosten culturele programmering

Kosten culturele programmering	49.039	66.018

	2018	2017
	€	€

16. Overige bedrijfskosten

Accountantskosten	17.680	15.691
Administratiekosten Sweco	3.000	2.250
Juridische kosten	2.524	3.631
Kosten opening	-	8.753
LOKO glasvezel	18.063	16.711
Website	2.081	4.153
Bestuursvergoedingen	4.500	4.275
Kantoor- en diverse kosten	10.171	9.657
Bestuurskosten	3.788	3.791
Telefoon en internet	1.549	1.254
Overige algemene kosten	1.224	566
	64.580	70.732

17. Kosten Welcome Center

Kosten Welcome Center	21.339	-

18. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32	946
Rentelasten en soortgelijke kosten	-80.871	-45.583
	-80.839	-44.637

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	32	946

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente lening Gemeente Amsterdam	-44.568	-8.384
Rente lening Nationaal Restauratie Fonds	-35.930	-36.605
Overige rente- en bankkosten	-373	-594
	-80.871	-45.583

Namens het bestuur ondertekening voor akkoord

Amsterdam, 13-11-2019

De heer P.F.M. Ballings (voorzitter)

De heer S.J.A. Timmerman (penningmeester)

Mevrouw A. Stoppelenburg (lid)

De heer T.H. Zwietering (lid)