DE COOP & HAEGEN
ADVISEURS EN ACCOUNTANTS

STICHTING KINETISCH NOORD
TE AMSTERDAM
Rapport inzake jaarstukken 2021

DE COOP & HAEGEN
ADVISEURS EN ACCOUNTANTS

FINANCIEEL VERSLAG

Balans per 31 december 2021
Winst-en-verliesrekening over 2021

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2021
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
JAARVERSLAG		
1	Opdracht	3
2	Ontbreken van de verklaring	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 2021	10
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	12
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
4	Toelichting op de balans per 31 december 2021	19
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	26

DE COOP & HAEGEN
ADVISEURS EN ACCOUNTANTS

Stichting Kinetisch Noord
NDSM-plein 85
1033 WC Amsterdam

Bussum, 12 december 2022

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij in concept verslag uit over boekjaar 2021 met betrekking tot de stichting.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2021 van de stichting samengesteld, waarin de balans met tellingen van € 6.360.646 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat van € 85.968, zijn opgenomen.

2 ONTBREKEN VAN DE VERKLARING

Aangezien de werkzaamheden in het kader van de door u verstrekte opdracht nog niet zijn afgerond mogen wij nog geen verklaring verstrekken.

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 2021 bedraagt € 85.968 tegenover negatief € 274.818 over 2020. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2021		2020		Verschil
	€	%	€	%	€
Bedrijfsopbrengsten	1.386.924	100,0	903.943	100,0	482.981
Overige bedrijfsopbrengsten	14.280	1,0	54.084	6,0	-39.804
Kosten					
Personeelskosten	279.469	20,2	241.378	26,7	38.091
Afschrijvingen	345.657	24,9	343.007	38,0	2.650
Beheerskosten	13.257	1,0	14.205	1,6	-948
Huisvestingskosten	115.237	8,3	125.837	13,9	-10.600
Servicekosten huisvesting	252.239	18,2	268.927	29,8	-16.688
Kosten culturele programmering	54.485	3,9	16.157	1,8	38.328
Overige bedrijfskosten	63.413	4,6	56.413	6,2	7.000
Kosten Welcome Center	17	-0,1	3.976	0,3	-3.959
Kosten opstart theater-café	8.680	0,6	26.040	2,9	-17.360
	1.132.454	81,6	1.095.940	121,2	36.514
Bedrijfsresultaat	268.750	19,4	-137.913	-15,2	406.663
Financiële baten en lasten	-180.653	-13,0	-135.497	-15,0	-45.156
Resultaat	88.097	6,4	-273.410	-30,2	361.507
Belastingen	-	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	-2.129	-0,2	-1.408	-0,2	-721
Resultaat	85.968	6,2	-274.818	-30,4	360.786

5 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	646.472	560.504
Voorzieningen	414.710	429.595
Langlopende schulden	4.905.925	4.951.199
	5.967.107	5.941.298
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	5.263.043	5.488.444
Financiële vaste activa	117.001	96.001
	5.380.044	5.584.445
Werkkapitaal	587.063	356.853
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	135.350	165.254
Liquide middelen	845.252	568.250
	980.602	733.504
Af: kortlopende schulden	393.539	376.651
Werkkapitaal	587.063	356.853

6 KENGETALLEN

6.1 Omzet en rentabiliteit

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

	2021	2020
Omzetontwikkeling *Indexgetal (2020=100)*	153,43	100,00
Nettowinstmarge *Resultaat/netto-omzet*	6,20	-30,40
Rentabiliteit totaal vermogen *Bedrijfsresultaat/totale vermogen*	4,23	-2,18

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.

	2021	2020
Current ratio *Vlottende activa/kortlopende schulden*	2,49	1,95

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.

	2021	2020
Solvabiliteit eerste niveau *Eigen vermogen/balanstotaal*	10,16	8,87

7 FISCALE POSITIE

7.1 Berekening belastbaar bedrag 2021

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2021 is als volgt berekend:

	2021
	€
Resultaat	88.097
Fiscale verschillen:	
Niet aftrekbare kosten	553
Investeringsaftrek	-15.760
Ontvangen TVL	-5.725
	-20.932
Fiscaal resultaat 2021	67.165
Compensabele verliezen	-67.165
Belastbaar bedrag 2021	-

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Voor de compensabele verliezen is, uit oogpunt van voorzichtigheid, geen latente belastingvordering opgenomen.

7.1.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2021	Compensatie in 2021	Compensabele aanspraak per 31 december 2021
	€	€	€
2017	47.616	-47.616	-
2018	125.075	-19.549	105.526
2019	124.886	-	124.886
2020	297.246	-	297.246
	594.823	-67.165	527.658

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	(1)				
Inventaris		105.659		116.822	
Machines en installaties		199.503		230.758	
Subsidies		111.100		115.617	
Nieuwbouw		2.321.575		2.409.074	
Ontwikkeling		360.872		341.295	
Renovatie onder aftrek subsidies		2.164.334		2.274.878	
			5.263.043		5.488.444
Financiële vaste activa	(2)		117.001		96.001
			5.380.044		5.584.445
Vlottende activa					
Vorderingen	(3)				
Handelsdebiteuren		101.484		105.309	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1		1	
Overige vorderingen		-		20.952	
Overlopende activa		33.865		38.992	
			135.350		165.254
Liquide middelen	(4)		845.252		568.250
			6.360.646		6.317.949

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	**(5)**				
Overige reserves			646.472		560.504
Voorzieningen	**(6)**				
Groot onderhoud gebouwen			414.710		429.595
Langlopende schulden	**(7)**				
Lening o/g NRF		2.119.946		2.159.883	
Lening o/g Gemeente Amsterdam		2.726.338		2.726.338	
Overige schulden		59.641		64.978	
			4.905.925		4.951.199
Kortlopende schulden	**(8)**				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		75.375		74.261	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		38.484		33.145	
Omzetbelasting		53.025		17.599	
Loonheffing		7.250		6.775	
Overlopende passiva		219.405		244.871	
			393.539		376.651
			6.360.646		6.317.949

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Bedrijfsopbrengsten	**(9,10)**		1.386.924		903.943
Overige bedrijfsopbrengsten	(11)		14.280		54.084
Kosten					
Personeelskosten	(12)	279.469		241.378	
Afschrijvingen		345.657		343.007	
Beheerskosten	(13)	13.257		14.205	
Huisvestingskosten	(14)	115.237		125.837	
Servicekosten huisvesting	(15)	252.239		268.927	
Kosten culturele programmering	(16)	54.485		16.157	
Overige bedrijfskosten	(17)	63.413		56.413	
Kosten Welcome Center	(18)	17		3.976	
Kosten opstart theater-café	(19)	8.680		26.040	
			1.132.454		1.095.940
Bedrijfsresultaat			268.750		-137.913
Financiële baten en lasten	(20)		-180.653		-135.497
Resultaat			88.097		-273.410
Belastingen			-		-
			88.097		-273.410
Resultaat deelnemingen	(21)		-2.129		-1.408
Resultaat			85.968		-274.818

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Kinetisch Noord is feitelijk en statutair gevestigd op NDSM-plein 85 te Amsterdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 34130896.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Kinetisch Noord zich verschillende oordelen en schattingen 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 desbetreffende jaarrekeningposten.

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.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.
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.

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.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde met als minimum € 1,-. Eventuele voorzieningen op deelnemingen worden afgeboekt op vorderingen op de betreffende deelnemingen tot een minimum van € 1,-. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekeninghoudend met een voorziening voor waardeverminderingen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat. Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde (zie verder de paragraaf "Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa"); afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief de transactiekosten (indien materieel). Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

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

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Pensioenvoorzieningen worden gewaardeerd op basis van actuariële grondslagen. De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Wanneer het de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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 de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Verlenen van diensten

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Onder overige bedrijfsopbrengsten worden resultaten verantwoord die niet rechtstreeks samenhangen met de levering van goederen of diensten in het kader van de normale, niet-incidentele bedrijfsactiviteiten. De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit royaltyopbrengsten. Deze opbrengsten worden toegerekend aan de verslagperiode in overeenstemming met de inhoud van de overeenkomst.

Personeelsbeloningen

Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Stichting Kinetisch Noord wordt toegerekend.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

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 2021 bedraagt het totaal bedrag aan investeringen in de renovatie, ontwikkeling en nieuwbouw € 8.643.123. Op de geactiveerde renovatiekosten zijn de van de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland ontvangen subsidies in mindering gebracht voor in totaal € 1.750.000.

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.

2. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
NDSM-Café B.V. te Amsterdam (100%)	1	1

Dit betreft een per 24 juli 2020 opgerichtte 100% deelneming welke wordt gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde met als minimum € 1. Het negatief vermogen van deze deelneming bedraagt per 31-12-2021 € 65.761.

	2021	2020
	€	€
NDSM-Café B.V.		
Stand per 1 januari	1	-
Investeringen	-	1
Aandeel in het resultaat	2.129	-1.408
Voorziening	-2.129	1.408
Stand per 31 december	1	1

De deelneming NDSM-Café B.V. wordt gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde met als minimum € 1. Het negatieve eigen vermorgen van de deelneming bedraagt per 31 december 2021: € 65.761.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
NDSM-Café B.V. te Amsterdam (100%)	80.000	25.000

Over deze vordering wordt 4% rente berekend.

Overige vorderingen		
Nog te factureren aflossingen Firma IJver bijdrage nieuwbouw Horeca	37.000	71.000

Totaal te ontvangen bijdrage bedraagt € 75.000 waarvan € 4.000 in boekjaar 2020 en € 34.000 in boekjaar 2021 is ontvangen.

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Handelsdebiteuren		
Achterstanden huurders	92.206	89.348
Debiteuren incidentele verhuur	9.278	15.961
	101.484	105.309

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Stand per 1 januari 2021	Bij	Voor-zieningen	Stand per 31 december 2021
	€	€	€	€
NDSM-Café B.V.	1	2.129	-2.129	1

Over de rekening-courant verhouding wordt geen rente berekend.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Te ontvangen TVL uitkering	-	10.995
Te ontvangen NOW afrekeningen	-	9.957
	-	20.952
Overlopende activa		
Rekening-courant Sweco Vastgoedmanagement B.V.	843	-
Vooruitbetaalde erfpacht	21.756	21.626
Vooruitbetaalde bedragen	10.772	17.366
Diverse overlopende activa	494	-
	33.865	38.992

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
4. Liquide middelen		
ING Bank N.V.	744.244	467.241
SNS Bank	101.008	101.009
	845.252	568.250

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	560.504	835.322
Resultaatbestemming boekjaar	85.968	-274.818
Stand per 31 december	646.472	560.504

Bestemming van de winst 2021:
Het bestuur stelt voor om de winst over 2021 ad € 85.968 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

6. Voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Groot onderhoud gebouwen	414.710	429.595

De voorziening voor groot onderhoud wordt gevormd ter dekking van de te maken geschatte kosten voor het onderhoud van het pand aan het NDSM Plein te Amsterdam. Jaarlijks wordt er een bedrag gedoteerd aan de voorziening. In 2020 en 2021 zijn er geen middelen vrijgemaakt om een dotatie aan deze voorziening te doen. De directie is bezig om een nieuw meerjaren onderhoud programma op te stellen. Als dit plan is vastgesteld zal er weer worden aangevangen met het doteren aan deze voorziening. De jaarlijkse onderhoudskosten worden als onttrekking van de voorziening verwerkt.

	Stand per 1 januari 2021	Onttrekking	Stand per 31 december 2021
	€	€	€
Groot onderhoud gebouwen	429.596	-14.886	414.710

7. Langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Leningen o/g		
Lening o/g NRF	2.119.946	2.159.883
Lening o/g Gemeente Amsterdam	2.726.338	2.726.338
	4.846.284	4.886.221

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 2023.

Overige schulden		
Ontvangen waarborgsommen	59.641	64.978

8. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	75.375	74.261
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	38.484	33.145

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	53.025	17.599
Loonheffing	7.250	6.775
	60.275	24.374
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	7.185	9.732
Voorstanden huurders	35.561	32.312
Reservering te ontvangen OZB nota's	20.000	20.000
Vooruitontvangen omzet	140.715	140.715
Nog te betalen kosten	15.911	34.570
Diverse overlopende passiva	33	7.542
	219.405	244.871

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Er bestaat een jaarlijkse canon verplichting voor het erfpacht van circa € 43.000.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

9. Bedrijfsopbrengsten

De netto-omzet is in 2021 ten opzichte van 2020 met 53,4% gestegen.

	2021	2020
	€	€
10. Bedrijfsopbrengsten		
Vaste verhuuropbrengsten	604.577	585.628
Incidentele netto verhuuropbrengsten	528.133	104.291
Doorberekende voorschotten servicekosten huidig boekjaar	222.508	216.210
Afrekening servicekosten	31.706	-2.186
	1.386.924	903.943
11. Overige bedrijfsopbrengsten		
Baten Welcome Center	-262	2.898
Tijdelijke noodmaatregelen (NOW)	8.817	40.191
Ontvangen TVL uitkeringen	5.725	10.995
	14.280	54.084
12. Personeelskosten		
Lonen en salarissen	234.781	200.373
Sociale lasten	34.606	36.101
Overige personeelskosten	10.082	4.904
	279.469	241.378
Lonen en salarissen		
Bruto lonen	193.161	200.373
Inhuur personeel	41.620	-
	234.781	200.373
Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	28.011	28.863
Ziekteverzuimverzekering	6.595	7.238
	34.606	36.101
Overige personeelskosten		
Overige personeelskosten	10.082	4.904

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2021 gemiddeld 3 personeelsleden werkzaam (2020: 3).

	2021	2020
	€	€
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Inventaris	9.576	11.948
Machines en installaties	41.883	39.434
Nieuwbouw	111.249	112.353
Ontwikkeling	72.405	68.827
Renovatie onder aftrek subsidies	110.544	110.445
	345.657	343.007

Overige bedrijfskosten

13. Beheerskosten

Beheervergoeding Sweco	13.257	14.205

14. Huisvestingskosten

Erfpacht canon	43.382	42.890
Onroerendezaakbelasting	12.958	8.275
Verzekeringen	35.462	49.916
Schoonmaak kantoor	1.584	987
Onderhoudskosten huisvesting	21.851	23.769
	115.237	125.837

15. Servicekosten huisvesting

Energiekosten en water	157.983	155.986
Afvalverwerking	14.956	13.163
Onderhoudskosten installaties	8.927	20.345
Onroerend zaak belasting	-	4.962
Waterschapsbelasting en rioolheffing	11.007	9.713
Schoonmaakkosten Scheepsbouwloods	2.361	5.519
Zonnepanelen	14.566	14.280
Beveiliging	11.222	10.857
Brandveiligheidskosten	29.969	33.227
Overige kosten beheerder	1.248	875
	252.239	268.927

16. Kosten culturele programmering

Kosten culturele programmering	54.485	16.157

	2021	2020
	€	€
17. Overige bedrijfskosten		
Accountantskosten	15.770	16.706
Administratiekosten Sweco	1.517	1.500
Advieskosten	3.540	8.440
LOKO glasvezel	14.684	12.896
Website	529	204
Bestuursvergoedingen	4.500	4.100
Kantoor- en diverse kosten	8.759	6.265
Bestuurskosten	3.025	1.406
Telefoon en internet	-	1.248
Overige algemene kosten	11.089	3.648
	63.413	56.413
18. Kosten Welcome Center		
Kosten Welcome Center	17	3.976
19. Kosten opstart theater-café		
Kosten opstart theater-café	8.680	26.040
20. Financiële baten en lasten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2.129	1.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-182.782	-136.497
	-180.653	-135.497
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Rente vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rente vordering NDSM-Café B.V.	2.129	1.000
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente lening Gemeente Amsterdam	-122.846	-126.627
Rente lening Nationaal Restauratie Fonds	-58.525	-8.424
Overige rente- en bankkosten	-1.411	-1.446
	-182.782	-136.497
21. Resultaat deelnemingen		
Aandeel resultaat NDSM-Café B.V.	-2.129	-1.408

Namens het bestuur ondertekening voor akkoord

Amsterdam, __-__-____

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

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

Mevrouw A. Stoppelenburg (lid)

De heer T.H. Zwietering (lid)

De heer L.J. Vasquez (lid)