



DE COOP & HAEGEN
ADVISEURS EN ACCOUNTANTS

**STICHTING KINETISCH NOORD
TE AMSTERDAM**
Rapport inzake jaarstukken 2016

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 51/2011 BIJ DE RECHTBANK TE UTRECHT.



INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

1	Samenstellingsverklaring van de accountant	3
2	Algemeen	4
3	Resultaat	5
4	Financiële positie	6
5	Kengetallen	7
6	Fiscale positie	8

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2016	10
2	Winst-en-verliesrekening over 2016	12
3	Kasstroomoverzicht 2016	13
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	14
5	Toelichting op de balans per 31 december 2016	18
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2016	24

Stichting Kinetisch Noord
Postbus 37688
1030 BH AMSTERDAM

Bussum, 14 juli 2017

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2016 met betrekking tot uw stichting.

1 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aan: Opdrachtgever

De jaarrekening 2016 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 2016 en de winst-en-verliesrekening over 2016 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 Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). 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 zijn 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 er dan ook vanuit gaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij betrouwbaar 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 51/2011 BIJ DE RECHTBANK TE UTRECHT.



2 ALGEMEEN

2.1 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.

2.2 Kamer van Koophandel

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

2.3 Verwerking van het verlies 2016

Het bestuur stelt voor om de winst over 2016 ad negatief € 18.150 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door het bestuur is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.



3 RESULTAAT

3.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat voor belastingen over 2016 bedraagt negatief € 27.145 tegenover € 281.719 over 2015. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2016		2015		Vershil
	€	%	€	%	€
Bedrijfsopbrengsten	852.912	100,0	900.323	100,0	-47.411
Kosten					
Personeelskosten	148.041	17,4	110.026	12,2	38.015
Afschrijvingen	116.922	13,7	55.778	6,2	61.144
Beheerskosten	39.572	4,6	23.024	2,6	16.548
Huisvestingskosten	213.958	25,1	103.801	11,5	110.157
Servicekosten huisvesting	279.473	32,8	264.548	29,4	14.925
Kosten dubieuze debiteuren	-	-	4.117	0,5	-4.117
Overige bedrijfskosten	74.828	8,8	45.641	5,1	29.187
	<u>872.794</u>	<u>102,3</u>	<u>606.935</u>	<u>67,4</u>	<u>265.859</u>
Bedrijfsresultaat	<u>-19.882</u>	<u>-2,3</u>	<u>293.388</u>	<u>32,6</u>	<u>-313.270</u>
Financiële baten en lasten	<u>-7.263</u>	<u>-0,9</u>	<u>-11.669</u>	<u>-1,3</u>	<u>4.406</u>
Resultaat	<u><u>-27.145</u></u>	<u><u>-3,2</u></u>	<u><u>281.719</u></u>	<u><u>31,3</u></u>	<u><u>-308.864</u></u>



4 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	1.135.133	1.153.283
Voorzieningen	115.258	-
Langlopende schulden	2.870.379	19.476
	<u>4.120.770</u>	<u>1.172.759</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	2.763.709	416.406
Werkkapitaal	<u>1.357.061</u>	<u>756.353</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	317.342	120.179
Liquide middelen	1.302.220	1.107.778
	<u>1.619.562</u>	<u>1.227.957</u>
Af: kortlopende schulden	262.501	471.604
Werkkapitaal	<u>1.357.061</u>	<u>756.353</u>



5 KENGETALLEN

5.1 Omzet en rentabiliteit

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omzetontwikkeling <i>Indexgetal (2015=100)</i>	94,73	100,00
Nettowinstmarge <i>Resultaat/netto-omzet</i>	-2,13	25,27
Rentabiliteit totaal vermogen <i>Bedrijfsresultaat/totale vermogen</i>	-0,45	17,84

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

5.2 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.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Current ratio <i>Vlottende activa/kortlopende schulden</i>	6,17	2,60

5.3 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.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Solvabiliteit eerste niveau <i>Eigen vermogen/balanstotaal</i>	25,90	70,14



6 FISCALE POSITIE

6.1 Berekening belastbaar bedrag 2016

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2016 is als volgt berekend:

	<u>2016</u>
	€
Resultaat	-27.145
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten	185
Belastbaar bedrag 2016	<u><u>-26.960</u></u>

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Per balansdatum bedraagt de te ontvangen vennootschapsbelasting € 62.709. De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

	<u>2016</u>
	€
Stand per 1 januari	22.612
Vennootschapsbelasting 2016	<u>-5.392</u>
	17.220
Op (voorlopige) aanslag is betaald	<u>-79.929</u>
Stand per 31 december	<u><u>-62.709</u></u>

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
De Coop & Haegen
Adviseurs en accountants

G.A. Pierhagen
Accountant Administratieconsulent



JAARREKENING

Balans per 31 december 2016

Winst-en-verliesrekening over 2016

Kasstroomoverzicht 2016

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2016

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2016



1 BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(na verwerking van het verlies)

	31 december 2016		31 december 2015	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	(1)			
Inventaris		10.940		13.775
Machines en installaties		166.771		187.607
Nieuw-bouw		77.006		80.429
Ont-wikkeling		137.801		134.595
Renovatie onder aftrek subsidies		2.371.191		-
		<u>2.763.709</u>		<u>416.406</u>
Vlottende activa				
Vorderingen	(2)			
Handelsdebiteuren		37.171		47.985
Vennootschapsbelasting		62.709		-
Omzetbelasting		207.027		28.223
Overlopende activa		10.435		43.971
		<u>317.342</u>		<u>120.179</u>
Liquide middelen	(3)	1.302.220		1.107.778
		<u>4.383.271</u>		<u>1.644.363</u>



	31 december 2016		31 december 2015	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (4)				
Overige reserves		1.135.133		1.153.283
Voorzieningen (5)				
Groot onderhoud gebouwen		115.258		-
Langlopende schulden (6)				
Lening o/g NRF	2.370.379		19.476	
Lening o/g Gemeente Amsterdam	500.000		-	
		2.870.379		19.476
Kortlopende schulden (7)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	69.968		-	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-		15.031	
Vennootschapsbelasting	-		22.612	
Loonheffing	4.555		-	
Overige schulden	57.484		59.279	
Overlopende passiva	130.494		374.682	
		262.501		471.604
		<u>4.383.271</u>		<u>1.644.363</u>



2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

		2016		2015	
		€	€	€	€
Bedrijfsopbrengsten	(8,9)		852.912		900.323
Kosten					
Personeelskosten	(10)	148.041		110.026	
Afschrijvingen		116.922		55.778	
Beheerskosten	(12)	39.572		23.024	
Huisvestingskosten	(13)	213.958		103.801	
Servicekosten huisvesting	(14)	279.473		264.548	
Kosten dubieuze debiteuren	(15)	-		4.117	
Overige bedrijfskosten	(16)	74.828		45.641	
			872.794		606.935
Bedrijfsresultaat			-19.882		293.388
Financiële baten en lasten	(17)		-7.263		-11.669
Resultaat			-27.145		281.719
Belastingen	(18)		8.995		-62.613
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			-18.150		219.106
Eenmalige baten en lasten	(19)		-		8.412
Resultaat			-18.150		227.518



3 KASSTROOMOVERZICHT 2016

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2016	
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	-19.882	
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	116.922	
Mutatie voorzieningen	115.258	
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	-197.163	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	-279.071	
	<hr/>	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		-263.936
Rentelasten	-7.263	
Vennootschapsbelasting	8.995	
	<hr/>	
		1.732
		<hr/>
Kasstroom uit operationele activiteiten		-262.204
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa		-2.464.225
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen schulden aan kredietinstellingen	2.962.350	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-41.479	
	<hr/>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.920.871
		<hr/>
		194.442
		<hr/> <hr/>
Samenstelling geldmiddelen		
		2016
	€	€
Liquide middelen per 1 januari		1.107.778
Mutatie liquide middelen		194.442
		<hr/>
Liquide middelen per 31 december		1.302.220
		<hr/> <hr/>



4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Vergelijkende cijfers

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

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 jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

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.

Materiële vaste activa

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar ...

De onder de materiële vaste activa opgenomen vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde zonder afschrijvingen.



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

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

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 en kortlopende schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

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.

Tot en met boekjaar 2014 is de afrekening servicekosten van het huidig boekjaar verwerkt in de jaarrekening van het volgend boekjaar aangezien de definitieve afrekeningen op het moment van vaststellen van de jaarrekening nog niet bekend was. Vanaf boekjaar 2015 is de te verwachten afrekeningen servicekosten in het betreffende boekjaar te verwerkt.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

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.

Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden verstaan baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk te onderscheiden zijn van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en derhalve naar verwachting zelden zullen voorkomen.



GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.



5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

Afschrijvingspercentages

	%
Inventaris	20
Machines en installaties	10
Nieuw-bouw	4
Ont-wikkeling	10
Renovatie onder aftrek subsidies	4

Geactiveerde bouwkosten uit het verleden:

De geactiveerde 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 geactiveerde 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 2016 bedraagt het totaal bedrag aan investeringen in de renovatie € 4.018.695 met een boekwaarde ad € 3.903.366. Op deze geactiveerde renovatiekosten zijn de van de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland ontvangen subsidies in mindering gebracht voor in totaal € 1.600.000. De boekwaarde van deze ontvangen subsidies bedragen per 31 december 2016 een bedrag ad € 1.532.173 waardoor de boekwaarde van de renovatie per saldo € 2.371.191 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

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Handelsdebiteuren		
Achterstanden huurders	37.171	53.540
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-5.555
	<u>37.171</u>	<u>47.985</u>

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	<u>62.709</u>	<u>-</u>
------------------------	---------------	----------

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>207.027</u>	<u>28.223</u>
----------------	----------------	---------------

Overlopende activa

Te verwachten afrekening servicekosten huidig boekjaar	-	4.051
Rente	2.642	7.381
Rekening-courant Grontmij Vastgoedmanagement B.V.	302	544
Vooruitbetaalde erfpacht	-	21.309
Vooruitbetaalde verzekeringskosten	7.184	7.186
Vooruitbetaalde kosten inventaris Atlelier N11	-	3.500
Diverse overlopende activa	307	-
	<u>10.435</u>	<u>43.971</u>

3. Liquide middelen

ING Bank N.V.	1.202.220	632.778
SNS Bank	100.000	250.000
ASN Bank	-	225.000
	<u>1.302.220</u>	<u>1.107.778</u>



PASSIVA

4. Eigen vermogen

	2016	2015
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.153.283	925.765
Resultaatbestemming boekjaar	-18.150	227.518
Stand per 31 december	<u>1.135.133</u>	<u>1.153.283</u>

5. Voorzieningen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Overige voorzieningen		
Groot onderhoud gebouwen	<u>115.258</u>	<u>-</u>

	2016	2015
	€	€
Groot onderhoud gebouwen		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	149.168	-
Onttrekking	-33.910	-
Stand per 31 december	<u>115.258</u>	<u>-</u>

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.



6. Langlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Leningen o/g		
Lening o/g NRF	2.370.379	19.476
Lening o/g Gemeente Amsterdam	500.000	-
	<u>2.870.379</u>	<u>19.476</u>

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 1,6% (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 1,6% (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 bedraagt € 1.500.000 waarvan een bedrag ad € 500.000 is opgenomen in boekjaar 2016.

Het rente percentage is 4,5% en de looptijd is 15 jaar. De annuïteit bedraagt per jaar € 48.910 welke ingaat per 1 januari 2018. Over 2017 is er overeengekomen enkel de rente te betalen.

Het verloop van de leningen is als volgt:

	Lening o/g NRF	Lening o/g Gemeente Amsterdam	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2016	19.476	-	19.476
Opgenomen gelden	2.462.350	500.000	2.962.350
Aflossing	-41.479	-	-41.479
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-69.968	-	-69.968
Langlopend deel per 31 december 2016	<u>2.370.379</u>	<u>500.000</u>	<u>2.870.379</u>



7. Kortlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	69.968	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	-	15.031
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-	22.612
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	4.555	-
Overige schulden		
Ontvangen borgsommen	57.484	59.279
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	5.215	4.633
Accountantskosten	3.250	3.800
Voorstanden huurders	32.560	20.051
Reservering te ontvangen OZB nota's	21.000	-
Vooruitontvangen subsidie renovatie	-	327.932
Te verwachten afrekening servicekosten huidig boekjaar	35.234	-
Nog te betalen kosten	33.235	18.266
	130.494	374.682



NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

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



6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

8. Bedrijfsopbrengsten

De netto-omzet is in 2016 ten opzichte van 2015 met 5,3% gedaald.

	2016	2015
	€	€
9. Bedrijfsopbrengsten		
Vaste verhuuropbrengsten	386.207	369.310
Incidentele netto verhuuropbrengsten	301.719	335.149
Doorberekende voorschotten servicekosten huidig boekjaar	208.536	209.920
Afrekening servicekosten voorgaand boekjaar	-43.550	-14.056
	<u>852.912</u>	<u>900.323</u>
10. Personeelskosten		
Lonen en salarissen	132.609	100.588
Sociale lasten	11.657	9.438
Overige personeelskosten	3.775	-
	<u>148.041</u>	<u>110.026</u>
Lonen en salarissen		
Bruto lonen	132.025	95.955
Mutatie vakantiegeldverplichting	584	4.633
	<u>132.609</u>	<u>100.588</u>
Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	8.408	8.626
Ziekteverzuimverzekering	3.249	812
	<u>11.657</u>	<u>9.438</u>
Overige personeelskosten		
Overige personeelskosten	3.775	-
	<u>3.775</u>	<u>-</u>
Personeelsleden		

Bij de vennootschap waren in 2016 gemiddeld 3 personeelsleden werkzaam (2015: 2).



	2016	2015
	€	€
11. Afschrijvingen materiële vaste activa		
Inventaris	2.835	401
Machines en installaties	20.836	15.071
Nieuw-bouw	3.423	3.423
Ontwikkeling	42.324	36.883
Renovatie onder aftrek subsidies	47.504	-
	<u>116.922</u>	<u>55.778</u>
Overige bedrijfskosten		
12. Beheerskosten		
Kosten interim werkzaamheden	17.160	-
Beheervergoeding Sweco	22.412	23.024
	<u>39.572</u>	<u>23.024</u>
13. Huisvestingskosten		
Erfpacht canon	42.617	42.639
Onderhoud onroerende zaak	-	39.352
Onroerendezaakbelasting	11.000	10.879
Dotatie voorziening groot onderhoud	149.168	-
Verzekeringen	10.462	10.491
Schoonmaak kantoor	711	440
	<u>213.958</u>	<u>103.801</u>
14. Servicekosten huisvesting		
Energiekosten en water	145.461	131.149
Beheerder Scheepsbouwloods	-	23.828
Afvalverwerking	10.246	10.873
Installaties	62.245	45.822
Onroerend zaak belasting	11.767	16.080
Waterschapsbelasting en rioolheffing	7.055	8.007
Schoonmaakkosten Scheepsbouwloods	10.435	7.302
Nachtbeveiliging	10.567	9.911
Telefoon internet en kantoorkosten	2.971	622
	<u>260.747</u>	<u>253.594</u>
Administratiekosten Sweco afrekening servicekosten voorgaand jaar	9.918	10.954
Administratiekosten Sweco afrekening servicekosten huidig jaar	8.808	-
	<u>279.473</u>	<u>264.548</u>
15. Kosten dubieuze debiteuren		
Kosten dubieuze debiteuren	-	4.117



	2016	2015
	€	€
16. Overige bedrijfskosten		
Accountantskosten	9.768	7.146
Administratiekosten Sweco	3.000	1.500
Advieskosten	3.769	5.641
Juridische kosten	14.482	14.617
Incassokosten	-	1.794
Rente en bankkosten	703	555
Bestuursvergoedingen	2.700	3.600
Kantoor- en diverse kosten	4.469	1.222
Bestuurskosten	1.289	1.211
Kosten culturele programmering en sponsoring	27.133	7.593
Telefoon en internet	7.276	797
Overige algemene kosten	239	-35
	<u>74.828</u>	<u>45.641</u>
17. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.155	11.855
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.418	-23.524
	<u>-7.263</u>	<u>-11.669</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Ontvangen boeterente	2.711	2.514
Rentebaten	5.444	9.341
	<u>8.155</u>	<u>11.855</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente belastingdienst	-664	-695
Rente lening Nationaal Restauratie Fonds	-14.754	-329
Afsluitkosten lening Nationaal Restauratie Fonds	-	-22.500
	<u>-15.418</u>	<u>-23.524</u>
18. Belastingen		
Vennootschapsbelasting	5.392	-62.613
Vennootschapsbelasting correctie voorgaand jaar	3.603	-
	<u>8.995</u>	<u>-62.613</u>



Buitengewoon resultaat

19. Eenmalige baten en lasten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Naheffingsrente vennootschapsbelasting 2012	-	8.412
	<u> </u>	<u> </u>

Namens het bestuur ondertekening voor akkoord

Amsterdam d.d.

De heer C.M. de Wild Propitius (voorzitter)

De heer Mr. A. Langelaar (penningmeester)

De heer A. Kole (lid)

