

**STICHTING KINETISCH NOORD
TE AMSTERDAM**
Rapport inzake jaarstukken 2019

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	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 2019	10
2	Winst-en-verliesrekening over 2019	12
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
4	Toelichting op de balans per 31 december 2019	18
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	24

Stichting Kinetisch Noord
NDSM-plein 85
1033 WC Amsterdam

Bussum, 15 december 2020

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2019 met betrekking tot de stichting.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2019 van de stichting, waarin begrepen de balans met tellingen van € 6.629.029 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een negatief resultaat van € 125.972, samengesteld.

2 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur

De jaarrekening 2019 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 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 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 51/2011 BIJ 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 2019 bedraagt negatief € 125.972 tegenover negatief € 125.075 over 2018. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2019		2018		Vershil
	€	%	€	%	€
Bedrijfsopbrengsten	1.140.983	100,0	995.506	100,0	145.477
Overige bedrijfsopbrengsten	3.319	0,3	5.471	0,6	-2.152
Kosten					
Personeelskosten	211.861	18,6	209.811	21,1	2.050
Afschrijvingen	323.689	28,4	237.237	23,8	86.452
Beheerskosten	13.075	1,2	12.840	1,3	235
Huisvestingskosten	140.063	12,3	214.612	21,6	-74.549
Servicekosten huisvesting	321.021	28,1	235.755	23,7	85.266
Kosten culturele programmering	50.289	4,4	49.039	4,9	1.250
Overige bedrijfskosten	61.830	5,4	64.580	6,5	-2.750
Kosten Welcome Center	4.976	0,4	21.339	2,2	-16.363
	<u>1.126.804</u>	<u>98,8</u>	<u>1.045.213</u>	<u>105,1</u>	<u>81.591</u>
Bedrijfsresultaat	<u>17.498</u>	<u>1,5</u>	<u>-44.236</u>	<u>-4,5</u>	<u>61.734</u>
Financiële baten en lasten	<u>-143.470</u>	<u>-12,6</u>	<u>-80.839</u>	<u>-8,1</u>	<u>-62.631</u>
Resultaat	<u>-125.972</u>	<u>-11,1</u>	<u>-125.075</u>	<u>-12,6</u>	<u>-897</u>
Belastingen	-	-	-	-	-
Resultaat na belastingen	<u><u>-125.972</u></u>	<u><u>-11,1</u></u>	<u><u>-125.075</u></u>	<u><u>-12,6</u></u>	<u><u>-897</u></u>



5 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	835.322	961.294
Voorzieningen	433.971	395.129
Langlopende schulden	4.971.605	5.207.484
	<u>6.240.898</u>	<u>6.563.907</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	5.755.277	4.652.520
Werkkapitaal	<u>485.621</u>	<u>1.911.387</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	91.991	155.086
Liquide middelen	781.761	2.051.847
	<u>873.752</u>	<u>2.206.933</u>
Af: kortlopende schulden	388.131	295.546
Werkkapitaal	<u>485.621</u>	<u>1.911.387</u>



6 KENGETALLEN

6.1 Omzet en rentabiliteit

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Omzetontwikkeling <i>Indexgetal (2018=100)</i>	114,61	100,00
Nettowinstmarge <i>Resultaat/netto-omzet</i>	-11,04	-12,56
Rentabiliteit totaal vermogen <i>Bedrijfsresultaat/totale vermogen</i>	0,26	-0,64

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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Current ratio <i>Vlottende activa/kortlopende schulden</i>	2,25	7,47

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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Solvabiliteit eerste niveau <i>Eigen vermogen/balanstotaal</i>	12,60	14,01



7 FISCALE POSITIE

7.1 Berekening belastbaar bedrag 2019

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2019 is als volgt berekend:

	2019
	<u>€</u>
Resultaat	-125.972
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten	1.086
Belastbaar bedrag 2019	<u><u>-124.886</u></u>

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

7.1.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2019	Verlies in 2019	Compensabele aanspraak per 31 december 2019
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
2017	47.616	-	47.616
2018	127.050	-	127.050
2019	-	124.886	124.886
	<u>174.666</u>	<u>124.886</u>	<u>299.552</u>

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
De Coop & Haegen
Adviseurs en accountants

G.A. Pierhagen
Accountant Administratieconsulent



FINANCIEEL VERSLAG

Balans per 31 december 2019
Winst-en-verliesrekening over 2019

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2019
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019



1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na resultaatbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	(1)			
Inventaris		116.692		124.826
Machines en installaties		244.293		266.101
Subsidies		121.542		122.811
Nieuwbouw		2.494.819		1.256.460
Ontwikkeling		398.383		392.470
Renovatie onder aftrek subsidies		2.379.548		2.489.852
		<u>5.755.277</u>		<u>4.652.520</u>
Vlottende activa				
Vorderingen	(2)			
Handelsdebiteuren		33.849		33.848
Vennootschapsbelasting		-		5.392
Omzetbelasting		-		47.718
Overlopende activa		58.142		68.128
		<u>91.991</u>		<u>155.086</u>
Liquide middelen	(3)	781.761		2.051.847
		<u>6.629.029</u>		<u>6.859.453</u>



	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(4)			
Overige reserves		835.322		961.294
Voorzieningen	(5)			
Groot onderhoud gebouwen		433.971		395.129
Langlopende schulden	(6)			
Lening o/g NRF		2.179.045		2.252.208
Lening o/g Gemeente Amsterdam		2.729.903		2.893.171
Overige schulden		62.657		62.105
		<u>4.971.605</u>		<u>5.207.484</u>
Kortlopende schulden	(7)			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		236.432		152.502
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		29.552		54.375
Omzetbelasting		47.200		-
Loonheffing		6.978		7.630
Overlopende passiva		67.969		81.039
		<u>388.131</u>		<u>295.546</u>
		<u>6.629.029</u>		<u>6.859.453</u>



2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Bedrijfsopbrengsten	(8,9)		1.140.983		995.506
Overige bedrijfsopbrengsten	(10)		3.319		5.471
Kosten					
Personeelskosten	(11)	211.861		209.811	
Afschrijvingen		323.689		237.237	
Beheerskosten	(12)	13.075		12.840	
Huisvestingskosten	(13)	140.063		214.612	
Servicekosten huisvesting	(14)	321.021		235.755	
Kosten culturele programmering	(15)	50.289		49.039	
Overige bedrijfskosten	(16)	61.830		64.580	
Kosten Welcome Center	(17)	4.976		21.339	
			1.126.804		1.045.213
Bedrijfsresultaat			17.498		-44.236
Financiële baten en lasten	(18)		-143.470		-80.839
Resultaat			-125.972		-125.075
Belastingen			-		-
Resultaat			-125.972		-125.075



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.



Continuïteitsveronderstelling

Het coronavirus heeft grote impact op de omzetten van diverse ondernemingen in het jaar 2020 en zeer waarschijnlijk ook nog in 2021. Ook Stichting Kinetisch Noord wordt hierdoor geraakt en met name door het grotendeels wegvallen van de incidentele omzet. Als gevolg van de omzetsdaling en het te verwachten verlies over 2020 heeft het bestuur de volgende maatregelen getroffen:

- a. Er is gebruik gemaakt van enkele noodmaatregelen die de overheid op dit moment biedt door een tegemoetkoming in de loonkosten aan te vragen (NOW-regeling).
- b. Er zijn bezuinigingsmaatregelen doorgevoerd met betrekking tot de kosten.
- c. Er zijn momenteel gesprekken gaande met de verstrekkers van de leningen. Met het Nationaal Restauratiefonds is overeengekomen om de aflossingen en rente uit te stellen tot en met april 2021. De gesprekken met de Gemeente Amsterdam zijn nog gaande met als doel om de aflossingen en rente voor het gehele jaar 2021 uit te stellen.

Bovenstaande is voor het bestuur reden om, ondanks dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang die gereede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van Stichting Kinetisch Noord om haar continuïteit te handhaven, te vertrouwen op een duurzame voortzetting van haar activiteiten en onderneming. Derhalve is de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

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 2019

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 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 2019 bedraagt het totaal bedrag aan investeringen in de renovatie, ontwikkeling en nieuwbouw € 7.020.233 met een boekwaarde ad € 7.234.287. 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. De boekwaarde van deze ontvangen subsidies bedragen per 31 december 2019 een bedrag ad € 1.479.010 waardoor de boekwaarde van de renovatie per saldo € 5.755.277 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

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Handelsdebiteuren		
Achterstanden huurders	21.552	21.632
Debiteuren incidentele verhuur	12.297	12.216
	<u>33.849</u>	<u>33.848</u>

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	-	47.718
	<u>-</u>	<u>47.718</u>

Overlopende activa

Verzekeringen	-	6.632
Rekening-courant Sweco Vastgoedmanagement B.V.	-	1.056
Nog te ontvangen loonkostensubsidie	-	5.088
Vooruitbetaalde erfpacht	-	21.117
Energie	-	21.655
Nog te factureren omzet	-	12.250
Vooruitbetaalde aflossing lening	55.598	-
Diverse overlopende activa	2.544	330
	<u>58.142</u>	<u>68.128</u>

3. Liquide middelen

ING Bank N.V.	680.752	1.950.241
SNS Bank	101.009	100.861
Kas	-	745
	<u>781.761</u>	<u>2.051.847</u>



PASSIVA

4. Eigen vermogen

	2019	2018
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	961.294	1.086.369
Resultaatbestemming boekjaar	-125.972	-125.075
Stand per 31 december	<u>835.322</u>	<u>961.294</u>

Verwerking van het verlies 2019:

Het bestuur stelt voor om het verlies over 2019 ad negatief € 125.972 te onttrekken aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

5. Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige voorzieningen		
Groot onderhoud gebouwen	<u>433.971</u>	<u>395.129</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 € 50.000 (tot en met 2018: € 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	2.179.045	2.252.208
Lening o/g Gemeente Amsterdam	2.729.903	2.893.171
	<u>4.908.948</u>	<u>5.145.379</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 1,5% (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.

	2019	2018
	€	€
Lening o/g NRF		
Stand per 1 januari	2.324.291	2.324.291
Aflossing	-72.082	-
Stand per 31 december	2.252.209	2.324.291
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-73.164	-72.083
Langlopend deel per 31 december	<u>2.179.045</u>	<u>2.252.208</u>
Lening o/g Gemeente Amsterdam		
Stand per 1 januari	2.973.590	2.973.590
Aflossing	-80.419	-
Stand per 31 december	2.893.171	2.973.590
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-163.268	-80.419
Langlopend deel per 31 december	<u>2.729.903</u>	<u>2.893.171</u>



	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige schulden		
Ontvangen waarborgsommen	62.657	62.105
	<u>62.657</u>	<u>62.105</u>
7. Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	236.432	152.502
	<u>236.432</u>	<u>152.502</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	29.552	54.375
	<u>29.552</u>	<u>54.375</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	47.200	-
Loonheffing	6.978	7.630
	<u>54.178</u>	<u>7.630</u>
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	8.017	6.677
Voorstanden huurders	31.708	47.388
Reservering te ontvangen OZB nota's	20.000	24.000
Diverse overlopende passiva	8.244	2.974
	<u>67.969</u>	<u>81.039</u>



NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

Leaseverplichtingen

De vennootschap is operationeel 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 2019

8. Bedrijfsopbrengsten

De netto-omzet is in 2019 ten opzichte van 2018 met 14,6% gestegen.

	2019	2018
	€	€
9. Bedrijfsopbrengsten		
Vaste verhuuropbrengsten	495.143	421.931
Incidentele netto verhuuropbrengsten	437.462	405.717
Doorberekende voorschotten servicekosten huidig boekjaar	190.345	170.940
Afrekening servicekosten	18.033	-3.082
	<u>1.140.983</u>	<u>995.506</u>
10. Overige bedrijfsopbrengsten		
Baten Welcome Center	<u>3.319</u>	<u>5.471</u>
11. Personeelskosten		
Lonen en salarissen	175.410	182.752
Sociale lasten	30.659	26.007
Overige personeelskosten	5.792	1.052
	<u>211.861</u>	<u>209.811</u>
Lonen en salarissen		
Bruto lonen	177.080	184.910
Uitzendkrachten	-	9.424
	<u>177.080</u>	<u>194.334</u>
Doorbelaste personeelskosten Welcome Center	-1.670	-11.582
	<u>175.410</u>	<u>182.752</u>
Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	25.130	22.139
Ziekteverzuimverzekering	5.529	3.868
	<u>30.659</u>	<u>26.007</u>
Overige personeelskosten		
Overige personeelskosten	<u>5.792</u>	<u>1.052</u>

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2019 gemiddeld 3 personeelsleden werkzaam (2018: 4).



	2019	2018
	€	€
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Inventaris	11.004	10.241
Machines en installaties	37.874	35.986
Nieuwbouw	99.137	30.861
Ontwikkeling	65.370	49.840
Renovatie onder aftrek subsidies	110.304	110.309
	<u>323.689</u>	<u>237.237</u>
Overige bedrijfskosten		
12. Beheerskosten		
Beheervergoeding Sweco	<u>13.075</u>	<u>12.840</u>
13. Huisvestingskosten		
Erfpacht canon	42.381	42.212
Onroerendezaakbelasting	2.533	7.932
Dotatie voorziening groot onderhoud	50.001	149.168
Verzekeringen	22.962	10.427
Schoonmaak kantoor	2.046	1.287
Onderhoudskosten huisvesting	20.140	3.586
	<u>140.063</u>	<u>214.612</u>
14. Servicekosten huisvesting		
Energiekosten en water	136.602	100.709
Afvalverwerking	14.961	12.833
Onderhoudskosten installaties	51.657	54.518
Onroerend zaak belasting	7.225	13.020
Waterschapsbelasting en rioolheffing	6.755	13.230
Schoonmaakkosten Scheepsbouwloods	12.117	12.084
Zonnepanelen	4.000	5.825
Beveiliging	11.575	9.416
Brandmeldcentrale	7.968	-
Telefoon internet en kantoorkosten	1.525	2.138
Overige kosten beheerder	54.134	1.223
	<u>308.519</u>	<u>224.996</u>
Administratiekosten Sweco afrekening servicekosten voorgaand jaar	2.502	2.759
Administratiekosten Sweco afrekening servicekosten huidig jaar	10.000	8.000
	<u>321.021</u>	<u>235.755</u>
15. Kosten culturele programmering		
Kosten culturele programmering	<u>50.289</u>	<u>49.039</u>



	2019	2018
	€	€
16. Overige bedrijfskosten		
Accountantskosten	15.000	17.680
Administratiekosten Sweco	3.000	3.000
Advieskosten	4.275	-
Juridische kosten	1.233	2.524
LOKO glasvezel	12.514	18.063
Website	5.044	2.081
Bestuursvergoedingen	3.900	4.500
Kantoor- en diverse kosten	9.786	10.171
Bestuurskosten	2.222	3.788
Telefoon en internet	1.581	1.549
Overige algemene kosten	3.275	1.224
	<u>61.830</u>	<u>64.580</u>
17. Kosten Welcome Center		
Kosten Welcome Center	<u>4.976</u>	<u>21.339</u>
18. Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-143.470</u>	<u>-80.839</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente lening Gemeente Amsterdam	-108.312	-44.568
Rente lening Nationaal Restauratie Fonds	-34.864	-35.930
Overige rente- en bankkosten	-294	-341
	<u>-143.470</u>	<u>-80.839</u>



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)