Jaarrekening 2022

Stichting Stadsherstel
Amsterdam

Inhoud

1.1 JAARREKENING 3
1.1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (na resultaatbestemming) 3
1.1.2 RESULTATENREKENING OVER 2022 4
1.1.3 KASSTROOMOVERZICHT 5
1.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING 6
1.1.4.1 Algemeen 6
1.1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva 6
1.1.4.3 Grondslagen van resultaatbepaling 7
1.1.5 TOELICHTING OP DE BALANS 8
1.1.6 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING 10
1.2 OVERIGE GEGEVENS 12

1.1 JAARREKENING

1.1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (na resultaatbestemming)

Balans x € 1.000		31.12.2022	01.01.2022				31.12.2022	01.01.2022
ACTIVA	**Ref.**				**PASSIVA**	**Ref.**		
Vaste activa					**Eigen vermogen**	**2**		
Materiële vaste activa		9	18		Beginvermogen		19	19
Vastgoedbeleggingen	1	9.628	9.260		Herwaarderingsreserve		5.773	5.773
					Overige reserve		-425	-425
Totale vaste activa		**9.637**	**9.278**		Resultaat boekjaar		-87	
					Totaal eigen vermogen		**5.280**	**5.367**
Vlottende activa					**Langlopende schulden**	**3**		
Vorderingen					NRF 4000656.2/3/4/5		732	756
Subsidiedebiteuren		-	-		Lening vrienden (achtergesteld)		732	-
Huurdebiteuren		20	-		Lening NRF OML		141	141
Belastingen		1	-		Lening SHA NV		371	2.982
Overige vorderingen en overlopende activa		29	-		Lening NRF 2,1%		2.625	-
		50	**-**		Waarborgsommen		35	33
							4.635	**3.911**
Liquide middelen		**299**	-		**Kortlopende schulden**		**72**	-
Totaal vlottende activa		**349**	**-**		**Rekening courant**		-	-
Totaal activa		**9.987**	**9.279**		**Totaal passiva**		**9.987**	**9.279**

1.1.2 RESULTATENREKENING OVER 2022

	Ref.	Begroting 2022	Realisatie 2022	verschil begroting vs. realisatie
Baten				
Opbrengsten vaste verhuur	4	251	238	-13
Opbrengsten Service & Energie		0	16	16
Baten van organisaties zonder winststreven		0	0	0
Overige opbrengsten		0	0	0
		251	**254**	**3**
Bedrijfslasten direct	5			
Bruto onderhoudskosten		-196	-340	-144
Onderhoudsbijdrage		130	252	122
Kosten Service en Energie		0	-7	-7
Vaste lasten		-56	-63	-7
		-122	**-159**	**-37**
Direct exploitatieresultaat		**129**	**95**	**-33**
Bedrijfslaten indirect	6			
Bedrijfslasten verrekening SHA NV		-48	-58	-10
Algemene kosten		0	-3	-3
Afschrijvingskosten vaste activa		-8	9	-1
		-56	**-70**	**-14**
Som van baten en lasten		**73**	**25**	**-48**
Financiële baten en lasten				
Rentelasten	7	-91	-112	-21
		-91	**-112**	**-21**
Resultaat voor vennootschapsbelasting		**-18**	**-87**	**-69**
Vennootschapsbelasting		0	0	0
Netto resultaat		**-18**	**-87**	**-69**
Overige waardeverandering		0	0	0
Netto resultaat		**-18**	**-87**	**-69**

1.1.3 KASSTROOMOVERZICHT

X € 1.000	Realisatie 2022
Nettowinst	-87
Afschrijvingen	9
Cashflow	**-78**
Mutatie kortlopende schulden	72
Mutatie vorderingen en debiteuren	-50
Verandering netto werkkapitaal	**22**
Saldo operationele kasstroom	**-56**
Investeringskasstroom	
Aankoop / Restauratie Onkelboerensteeg 2	-343
Ingrijpende verbouwing Noorderkerkstraat 2	-45
Vrienden bijdrage Molen de Slokop	20
Saldo investeringskasstroom	**-368**
Financieringskasstroom	
Aflossing langlopende leningen	-24
Opname lening vrienden	732
Opname lening NRF 2,1%	2.625
Aflossing lening SHA NV	-2.611
Waarborgsommen	2
Saldo financieringskasstroom	**724**
Mutatie liquide middelen	**299**
Saldo 1.1.	**0**
Saldo 31.12	**299**

1.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

1.1.4.1 Algemeen

Stichting Stadsherstel Amsterdam is opgericht op 5 februari 2022. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Amstelveld 10 in Amsterdam en zij is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34105959. De stichting is ontstaan na omzetting van BV AMF Restauratie (100% dochter van Stadsherstel Amsterdam NV) in de nieuwe rechtsvorm en daarmee ontvoegd uit de consolidatie van de NV

De Stichting heeft ten doel het verwerven, restaureren, onderhouden, beheren en exploiteren van (beschermde) monumenten en karakteristieke gebouwen van diverse aard waaronder, doch niet uitsluitend, woonhuizen, kerken, en ander soortige gebouwen zoals forten, scheepswerven, molens en gemalen, een en ander zowel in het belang van het duurzame behoud van gebouwd cultureel erfgoed als ten behoeve van de bruikbaarheid van dit erfgoed en van de leefbaarheid van de omgeving.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving van kleine organisaties zonder winst winststreven.

Vergelijking met voorgaand jaar
De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. De resultatenrekening bevat geen vergelijkende cijfers met voorgaand jaar, omdat de stichting toen nog niet in de huidige omvang bestond.

1.1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva
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. Als activeringsgrens wordt € 500,- aangehouden. Toelichtingen op posten in de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Vorderingen
Vorderingen worden opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs (nominale waarde).

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.

Schulden
Schulden worden opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs (nominale waarde). De projecten die in het boekjaar zijn goedgekeurd worden opgenomen als schuld voor het bedrag dat in de aanvraag wordt genoemd.

1.1.4.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen
Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn; baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn.

Baten en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, worden aan dit boekjaar toegerekend.

1.1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

De panden worden gewaardeerd op actuele waarde. In 2022 is geen rekening gehouden met marktwaardeontwikkelingen. De waarde van de panden muteert in de balans door investeringen in aankopen; restauraties; verbeteringen door ingrijpende verbouwingen en verduurzaming.

Mutatieoverzicht vastgoedbeleggingen *Euro x 1.000*	*31.12.2022*
Historische kostprijs 1 januari	3.876
Herwaardering 1 januari	5.773
Bijzondere waardevermindering begin periode	-389
Boekwaarde 1 januari	**9.260**
Mutaties boekjaar	
Aanschaffingskosten	343
Geactiveerde verbeteringen	45
Bestede restauratiekosten	0
Verkopen tegen historisch kostprijs	0
Subsidies en bijdragen	-20
Mutatie historische kostprijs	**368**
In verkopen begrepen herwaardering	0
Mutatie boekwaarde	**368**
Historische kostprijs einde periode	4.244
Herwaardering einde periode	5.773
Bijzondere waardevermindering einde periode	-389
Boekwaarde einde periode	**9.628**

Er is in 2022 één aankoop gedaan. Dit betreft de Onkelboerensteeg 2 in Amsterdam, de aankoopprijs is € 343k

Voor de financiering van deze aankoop en restauratie is een leningsovereenkomst met de Vereniging Vrienden van Stadsherstel afgesloten.

PASSIVA

2. Eigen vermogen

Bij panden in exploitatie wordt voor het positieve verschil tussen de actuele waarde en de geactiveerde historische kostprijs een herwaarderingsreserve gevormd. Negatieve verschillen worden ten laste van de overige reserve gebracht. Er wordt voor zover geen sprake is van verkoop van panden geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen.

3. Langlopende schulden

Mutatie overzicht leningen.

	NRF 4000656	Vrienden	NRF OML	Lening SHA NV	NRF 2,1%	Totaal
Begin	756	-	141	2.982	-	**3.879**
Opname	-	732	-	-	2.625	**3.357**
Aflossing	-24	-	-	-2.611	-	**-2.635**
Eind	**732**	**732**	**141**	**371**	**2.625**	**4.601**

Er is begin 2022 een leningsovereenkomst met het NRF afgesloten voor € 2,6 miljoen. Deze lening is ter vervanging van de lening van Stadsherstel Amsterdam NV. De lening is annuïtair en heeft een rentepercentage van 2,1%. De eerste drie jaar zijn aflossingsvrij.

Er is een additionele achtergestelde lening afgesloten met de Vereniging Vrienden van Stadsherstel Amsterdam voor € 732k tegen een rentepercentage van 3,0%.

1.1.6 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

4. Baten

	Begroting 2022	Realisatie 2022	verschil begroting vs. realisatie
Opbrengsten vaste verhuur	251	238	-13
Opbrengsten Service & Energie	0	16	16
	251	**254**	**3**

De vaste verhuuropbrengsten zijn € 13k lager dan begroot.

Aan de Noorderkerkstaat 2 heeft leegstand plaatsgevonden in verband met een ingrijpende verbouwing. Aan de Runstraat 4 heeft een huurder over de periode januari en februari corona-huurkorting ontvangen.

5. Lasten

	Begroting 2022	Realisatie 2022	verschil begroting vs. realisatie
Bruto onderhoudskosten	-196	-340	-144
Onderhoudsbijdrage	130	252	122
Kosten Service en Energie	0	-7	-7
Vaste lasten	-56	-63	-7
	-122	**-159**	**-37**

Onderhoudslasten:
De bruto onderhoudslasten zijn € 144k hoger dan begroot. Netto is de onderhoudslast € 22k hoger dan begroot, omdat de bijdragen van de Vereniging Vrienden van Stadsherstel als onderhoudsbijdrage zijn verwerkt.

Onderhoudsbijdragen:
De stichting heeft in 2022 € 252k aan subsidies en bijdragen ontvangen voor onderhoud van haar bezit. Via de Vereniging Vrienden van Stadsherstel is in totaal € 162k ontvangen. Van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is € 90k ontvangen als subsidie instandhouding monumenten. Deze bedragen worden niet verantwoord als bate, maar geboekt als onderhoudsbijdrage in de W&V en zodoende in mindering gebracht op het onderhoud.

6. Bedrijfslasten indirect

De indirecte bedrijfslasten bestaan uit de doorberekening van apparaatskosten van Stadsherstel Amsterdam NV aan de stichting.

Doorbelasting is op basis van de verhouding vaste activa die over is gegaan naar de stichting en betreft een vast percentage van 1,87%. De overheadkosten van de NV die gedeeld worden met de stichting zoals huisvestings- en personeelskosten bedragen circa € 3 miljoen.

7. Rentelasten

De stichting heeft in 2023 een zestal leningen waarvan drie van het NRF. De rentepercentages lopen uiteen van 1,50% tot 3,00%.

Het verschil met de begroting is volledig verklaard door het niet begroten van de afsluitkosten van de lening.

Rentelasten	**Begroting 2022**	**Realisatie 2022**	**verschil begroting vs. realisatie**
NRF 4000656	-9.415	-9.504	-89
NRF OML	-1.406	-1.406	-
Vrienden Vereniging	-14.850	-12.805	2.045
NRF 2,1%	-55.125	-45.631	9.494
Lening SHA	-7.791	-19.550	-11.759
Afsluitkosten NRF	-	-23.177	-23.177
Eindtotaal	**-88.587**	**-112.073**	**-23.486**

1.2 OVERIGE GEGEVENS

1.2.1 Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

Het bestuur van de Stichting Stadsherstel Amsterdam heeft de jaarrekening 2022 vastgesteld in de vergadering van 15 maart 2023.

1.2.2 Ondertekening door bestuurders en toezichthouders

De heer mr A. Meerstadt MRE
Directeur Stichting Stadsherstel Amsterdam

Raad van toezicht

De heer W.M.N. Eggenkamp - voorzitter

De heer C.C. Ampt

De heer J.A. Hulscher