



Vereniging
**Hendrick
de Keyser**

Jaarrekening 2021

Vereniging Hendrick de Keyser
Herengracht 172
1016 BP Amsterdam

Onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen
en de Accountant.

Datum: 15 juni 2022

Vereniging Hendrick de Keyser is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **40530264**

Inhoud

1. Jaarrekening	2
1.1 Balans per 31 december 2021	3
1.2 Staat van baten en lasten 2021	4
1.3 Kasstroomoverzicht over 2021	5
1.4 Toelichting balans	12
1.5 Toelichting Staat van Baten en Lasten	17
2. Overige gegevens	
2.1 Kosten eigen organisatie	24
2.2 Bestemming resultaat	25
2.3 Accountantsverklaring	26

1.1 Balans per 31 december 2021

(in € 1.000 en na resultaatsbestemming)

		<u>31 dec 2021</u>	<u>31 dec 2020</u>
ACTIVA			
Immateriële vaste activa	1.4.1	139	244
Materiële vaste activa	1.4.2		
Panden		299.220	304.166
Bedrijfsmiddelen		<u>478</u>	<u>328</u>
Totaal materiele vaste activa		299.698	304.494
Financiële vaste activa			
Langlopende vorderingen	1.4.3	433	1.200
Vorderingen	1.4.4	3.890	4.606
Liquide middelen	1.4.5	2.163	706
Totaal Activa		<u>306.323</u>	<u>311.250</u>
PASSIVA			
Reserves en fondsen	1.4.6		
Bestemmingsreserve		277.232	282.863
Overige reserve		14.590	15.847
<i>Fondsen:</i>			
Bestemmingsfonds		<u>1.431</u>	<u>263</u>
		293.253	298.973
Langlopende schulden	1.4.7	8.267	4.791
Kortlopende schulden	1.4.8	4.803	7.486
		<u>306.323</u>	<u>311.250</u>

1.2 Staat van Baten en Lasten over 2021

(in € 1.000)

		Werkelijk 2021	Begroot 2021	Werkelijk 2020
BATEN	1.4.10			
Baten van particulieren		2.380	900	8.314
Baten van loterij-organisaties		1.476	1.300	1.296
Baten uit subsidies van overheden		1.673	1.716	1.677
Baten van fondsen		102	275	347
Som van geworven baten		5.631	4.191	11.634
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten		528	373	394
Overige baten		11.225	11.600	10.728
Som der baten		17.383	16.164	22.757
LASTEN	1.4.11			
Besteed aan doelstellingen				
Verwerving en restauraties panden		(3.962)	(5.673)	(2.559)
Instandhouding panden		(15.182)	(7.948)	(17.535)
Voorlichting		(3.098)	(2.974)	(2.687)
Totaal besteed aan doelstellingen		(22.242)	(16.595)	(22.781)
Wervingskosten		(143)	(232)	(350)
Kosten beheer en administratie		(580)	(204)	(227)
Som der lasten		(22.965)	(17.031)	(23.358)
Saldo voor financiële baten en lasten		(5.582)	(867)	(601)
Financiële baten & lasten		(138)	(80)	(182)
Saldo van baten en lasten		(5.720)	(947)	(783)

1.3 Kasstroomoverzicht over 2021

(in € 1.000)

	<u>2021</u>	<u>2020*</u>
Operationele activiteiten		
Saldo van Baten en Lasten	(5.720)	(783)
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>		
Mutatie vorderingen	1.581	(6)
Mutatie kortlopende schulden	294	(919)
Mutatie langlopende schulden	(909)	80
	966	(845)
Baten uit verwervingen	(1.323)	(5.993)
<i>Afschrijvingen</i>		
Afschrijvingen immateriele vaste activa	104	107
Afschrijvingen materiele vaste activa	12.447	11.785
	<u>12.551</u>	<u>11.892</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.474	4.271
Investeringsactiviteiten		
Software	-	(87)
Panden	(86)	(1.444)
Instandhouding en restauratie	(5.924)	(4.310)
Bedrijfsmiddelen	(317)	(156)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(6.327)	(5.997)
Financieringsactiviteiten		
Opname leningen	4.434	-
Aflossing leningen	(3.027)	(2.527)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.407	(2.527)
Netto kasstroom	<u>1.554</u>	<u>(4.253)</u>
Mutatie geldmiddelen (zie 1.4.5)		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Balans geldmiddelen per 1 januari	706	3.935
Rekening courant Restauratiefonds	-	(1.028)
Balans geldmiddelen per 31 december	2.163	710
(Afname)/Toename	<u>1.457</u>	<u>(4.253)</u>

* aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Toelichting

Algemeen

Vereniging Hendrick de Keyser ("De Vereniging") is een Vereniging tot behoud van architectonisch of historisch waardevolle huizen in Nederland. De belangrijkste activiteiten bestaan uit het aankopen, restaureren, verhuren en onderhouden van (woonhuis-)monumenten. Het is het beleid van de Vereniging om uitsluitend restauratiewerkzaamheden te verrichten aan panden die volledig in eigendom (c.q. eeuwigdurend erfpacht) zijn. Tevens is het beleid om de panden eeuwigdurend aan te houden en derhalve in beginsel niet tot verkoop over te gaan.

De Vereniging is statutair gevestigd in Amsterdam.

Alle in deze jaarrekening vermelde bedragen zijn in € 1.000.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de door de Vereniging gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in deze paragraaf. De grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat in deze jaarrekening zijn overeenkomstig de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 650 Fondsenwervende instellingen.

Voor zover niet anders is vermeld, zijn de posten in de balans opgenomen voor de nominale waarde.

Immateriële vaste activa

Investerings in software worden als immateriële vaste activa opgenomen tegen de aanschafwaarde en in vier jaar afgeschreven.

Materiële vaste activa

Panden

De panden worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen. Bij verwerving wordt de waarde van de panden gealloceerd naar onderscheiden componenten. Kosten van restauratie en instandhouding die leiden tot een levensduurverlenging en daarmee economische waardevermeerdering worden geactiveerd als investeringen en gealloceerd naar de geïdentificeerde componenten voor de panden. Op de geactiveerde kosten worden subsidies die verband houden met de investeringen in mindering gebracht.

De Vereniging heeft zichzelf tot doel gesteld om bijzondere historische gebouwen op een verantwoorde manier te restaureren en deze op die manier voor altijd te behouden.

Uitgangspunt hierbij is dat de historische waarde van een gebouw belangrijker is dan de eventuele huuropbrengst. Dit betekent dat de Vereniging haar panden niet met winstoogmerk ten koste van bijvoorbeeld het historische interieur exploiteert. Bij de waarderings- en afschrijvingsmethodiek is dan ook rekening gehouden met het duurzame karakter van de portefeuille en de bijbehorende investeringen. Bij het bepalen van de afschrijvingstermijnen per component is gebruik van gemaakt van de ervaringscijfers voor wat betreft onderhoud en restauratie en getoetst aan hetgeen op dit gebied in de markt gangbaar is.

De component historische interieurs vormt hierop een uitzondering, aangezien deze component specifiek is voor de portefeuille van de Vereniging. Om die reden is voor de bepaling van de waarde van deze component, de bijbehorende afschrijvingstermijn en de restwaarde gebruik gemaakt van de aanwezige expertise binnen de Vereniging. De onderverdeling naar componenten en de afschrijvingstermijnen worden consistent toegepast voor alle panden. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen van panden in het bezit, aangezien de portefeuille zich historisch gezien qua verdeling over type panden consistent heeft ontwikkeld.

Panden, ook die uit hoofde van een schenking zijn verkregen tegen € nihil, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de WOZ-waarde van het verkrijgingsjaar. Indien deze waarde niet beschikbaar is wordt de WOZ-waarde benaderd. Indien de werkelijke verkrijgingswaarde hoger is dan de WOZ-waarde, wordt de verkrijgingswaarde aangehouden.

Op de panden wordt jaarlijks een afschrijving geboekt ten laste van Instandhouding panden in de Staat van Baten en Lasten. Hiermee wordt de economische veroudering die leidt tot noodzakelijke periodieke restauratie en renovatie benaderd. De jaarlijkse lineaire afschrijving van de panden vindt plaats over de economische levensduur, bepaald onder de componentenbenadering. De afschrijving bedraagt een vast percentage van de boekwaarde bij verkrijging plus de geactiveerde levensduurverlengende kosten van restauratie en groot onderhoud. De schatting van de economische levensduur is gebaseerd op de beoordeling van experts van de Vereniging, aangevuld met een vergelijking in de markt voor soortgelijke panden.

De verdeling naar componenten en bijbehorende (economische) levensduur is zoals onderstaand vermeld.

Omschrijving component	Verdeling	Levensduur / afschrijvingstermijn	Inschatting restwaarde	Afschrijvings-termijn in jaren	Afschrijving (% per jaar)
Grond	35,0%	Oneindig / geen afschrijving	100%	n/a	0,00%
Fundering	10,0%	100 jaar	0%	100	1,00%
Constructie	15,0%	50 jaar	0%	50	2,00%
Gevelonderhoud	12,5%	7 jaar	0%	7	14,29%
Gebruiksinterieur	10,0%	20 jaar	0%	20	5,00%
Installaties	10,0%	15 jaar	0%	15	6,67%
Historische interieurs	7,5%	15 jaar	50%	15	3,33%
Totalen	100,0%				3,60%

Bedrijfsmiddelen

De bedrijfsmiddelen bij de Vereniging bestaan uit de inventaris van het kantoor en de inventaris ten behoeve van de tijdelijke verhuur.

De kantoorinventaris, waaronder de communicatie en computerapparatuur, wordt gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde, verminderd met lineaire afschrijvingen op basis van de geschatte economische levensduur. De afschrijvingstermijn bedraagt 10 jaar voor kantoorinventaris en 4 jaar voor communicatie- en computerapparatuur. De inventaris ten behoeve van de tijdelijke verhuur bestaat uit meubilair, apparatuur en gebruiksinventaris. Het meubilair en de apparatuur wordt tevens gewaardeerd tegen de aanschafwaarde, verminderd met de lineaire afschrijving op basis van de economische levensduur. De afschrijvingstermijn van beide bedraagt 4 jaar. De kosten van de gebruiksinventaris worden direct ten laste van het resultaat gebracht.

Het aan de Vereniging toebehorende antieke meubilair en overige inventaris in de verschillende panden worden op nihil gewaardeerd, omdat deze goederen geen afzonderlijke opbrengst genereren en tevens voor de zeer lange termijn worden aangehouden.

Vorderingen

Onder vorderingen zijn begrepen nog te ontvangen bedragen aan (reeds toegezegde) subsidie voor restauratiekosten.

De nog te verwachten subsidietoekenningen betreffen het verschil tussen de reeds verantwoorde restauratiekosten en het geraamde eigen aandeel van de Vereniging daarin.

Onder de vorderingen zijn tevens begrepen vorderingen uit hoofde van toezeggingen voor lijfrenten. De inning van deze vorderingen is afhankelijk van het leven van de schenker.

De huurvorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijk oninbare vorderingen.

Reserves en fondsen

De reserves van de Vereniging zijn beschikbaar voor de financiering van panden direct in gebruik voor de doelstelling. De Reserves worden onderscheiden in Bestemmingsreserve en Overige Reserve.

De Bestemmingsreserve is bestemd voor het doel van het eeuwigdurende behoud van de panden in bezit van de Vereniging. De bestemmingsreserve wordt bepaald op dat deel van de boekwaarde van de panden dat volgens het financieringsbeleid van de Vereniging met eigen middelen dient te worden gefinancierd.

De Overige reserve zijn vrij beschikbare reserves.

Onder Fondsen wordt een Bestemmingsfonds verantwoord, zijnde gelden van derden voor een specifieke aanwending.

Langlopende schulden

Onder langlopende schulden zijn posten opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. Schulden die binnen één jaar vervallen, waaronder aflossingen op langlopende schulden die het volgend boekjaar zijn verschuldigd, worden als kortlopende schulden aangemerkt. Onder de langlopende schulden worden de leningen van banken of fondsen opgenomen.

Voorts wordt onder Langlopende schulden verantwoord de reservering voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning, waarvan jaarlijks een deel vrijvalt als huuropbrengsten onder de Overige Baten. Bij beëindiging van het vruchtgebruik of recht van bewoning valt de gehele resterende schuld vrij ten gunste van de Overige Baten.

De onder deze post begrepen waarborgsommen van huurders betreffen de bij het aangaan van een huurovereenkomst van de huurder gevraagd waarborgsommen ter grootte van driemaal de maandhuur.

Bepaling van het resultaat

De bruto baten worden gepresenteerd in rubrieken naar aard van de baten. De lasten zijn verdeeld naar bestedingen aan het doel, kosten in verband met de verkrijging van de baten en de algemene kosten. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Opbrengsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichting en 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.

Baten van Particulieren

Deze zijn verdeeld in de voor de Vereniging relevante rubrieken:

- Legaten en erfstellingen

Deze worden verantwoord in het boekjaar waarin de rechten zijn verkregen en de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

- Contributies

Contributies worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben.

- Donaties, giften

Donaties en giften worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen.

- Overige baten van particulieren

Hieronder wordt (het deel van) de waarde van panden weergegeven die door particulieren aan de Vereniging worden geschonken. Deze worden verantwoord in het boekjaar waarin deze in eigendom zijn verkregen en bepaald op basis van de WOZ-waarde van de schenkingen.

Baten van loterij-organisaties

Hieronder worden baten uit loterijen, of via loterijen verkregen, verantwoord. Deze baten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Baten uit subsidies van overheden

Dit betreft (project-)subsidies die de Vereniging krijgt in verband met uitgevoerde restauratie- of instandhoudingswerkzaamheden voor zover deze subsidies betrekking hebben op kosten van restauratie en instandhouding die niet betrekking hebben op levensduurverlengende investeringen. Deze subsidies worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben, gekoppeld aan de uitgevoerde restauratie- of instandhoudingswerkzaamheden.

Baten van fondsen

De toezeggingen van fondsen (vermogensfondsen) worden verantwoord onder de Baten van Fondsen. Algemene Baten van Fondsen worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen, geoormerkte Baten van Fondsen worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben, gekoppeld aan de werkzaamheden waarvoor ze geoormerkt zijn.

Baten uit levering van producten of diensten

Hieronder zijn begrepen de opbrengsten van de panden in tijdelijke verhuur (Bijzondere locaties en Monument en Bed), evenals de opbrengsten uit rondleidingen en ticketverkoop Museumhuizen. De opbrengsten worden verantwoord in de Staat van Baten en Lasten in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Overige baten

Hieronder zijn begrepen de opbrengsten van de panden in reguliere verhuur. De huuropbrengsten worden verantwoord in de Staat van Baten en Lasten in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Bestedingen aan doelstellingen

De statutaire doelstelling van de Vereniging is in drie bestedingsrubrieken onderverdeeld, Verwerving en restauraties panden, Instandhouding panden en Voorlichting.

- Verwerving en restauraties panden

De organisatiekosten en de kosten in verband met verwerving van panden die geen investering betreffen, worden toegerekend aan het verslagjaar waarop de panden in eigendom worden verkregen.

De restauratiekosten omvatten de kosten van restauraties van de panden in het bezit van de Vereniging.

De (verwachte) subsidies worden onder de baten verantwoord. Een eventueel gevormde restauratievoorziening voor het betreffende pand wordt ten gunste van de restauratiekosten gebracht.

- Instandhouding panden

Hieronder zijn begrepen de kosten van regulier en groot onderhoud van de panden en de kosten van het verhuurproces, evenals renovaties van de verhuureenheden in het bezit van de Vereniging, voor zover deze kosten niet voor activering in de waarde van de panden in aanmerking komen. Onder de kosten instandhouding panden zijn tevens begrepen de afschrijvingslasten op de componenten van de panden.

- Voorlichting

Hieronder zijn begrepen de kosten van voorlichting aan derden met betrekking tot het werk van de Vereniging, zoals voorlichting over verwervings- en restauratiebeleid en de wijze waarop de panden worden beheerd. Tevens zijn hieronder begrepen de kosten van kennisoverdracht en presentatie.

Kosten eigen organisatie

De kosten van de eigen organisatie worden toegerekend aan het verslagjaar waarop ze betrekking hebben.

De kosten zijn grotendeels toegekend aan de drie werkgebieden die volgen uit de doelstelling van de Vereniging (Verwerving panden, Instandhouding panden en Voorlichting), evenals aan de onderdelen waarvoor fondsen worden geworven (Kosten eigen fondsenwerving, Kosten acties derden en Kosten verkrijging subsidies overheden). De resterende kosten betreffen de kosten voor beheer en administratie.

De toekenning naar deze kostencategorieën gebeurt op basis van een consistente toepassing van een procentuele inschatting van de tijdsbesteding van uitgevoerde activiteiten.

Bestemming van het resultaat

Het Saldo baten en lasten wordt ten gunste, respectievelijk ten laste, van het vrij besteedbare vermogen gebracht, met uitzondering van baten, c.q. lasten die betrekking hebben op een bestemmingsfonds.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht in 2021 is opgesteld volgens de indirecte methode. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast. De geldmiddelen omvatten de liquide middelen en de onder kortlopende schulden opgenomen debetsaldi bij kredietinstellingen en

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur van de Vereniging oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. Belangrijkste schattingsposten voor de Vereniging zien toe op de waardering van de panden en specifiek hierbij de bepaling van de allocatie naar componenten, de gehanteerde afschrijvingspercentages en de economische levensduur van de componenten en de waardering van uitstaande (huur-)vorderingen.

Impact Covid-19

De Covid-19 crisis heeft de Vereniging geraakt in financiële, operationele en personele zin. Tijdens deze crisis heeft de Vereniging door het bieden van maatwerkoplossingen de inkomstenderving zo goed mogelijk weten te beperken.

Daarnaast zal de huidige energiecrisis en hoge inflatie grote gevolgen hebben voor de prijzen die betaald worden voor energie. Dit geldt voor zowel panden die de Vereniging zelf exploiteert, maar ook kosten die de Vereniging doorberekent aan huurders (servicekosten). Ook nemen de kosten voor onderhoud en restauraties toe. Prijzen van bouwmaterialen zijn in de afgelopen tijd fors gestegen en het is tevens moeilijk om gekwalificeerde opdrachtnemers te vinden. De Vereniging houdt rekening met een lange duur van deze situatie, waardoor ook het aantal huuropzeggingen in de komende jaren mogelijk fors kan stijgen met risico op huurderving als gevolg.

Net als in 2020 zijn in 2021 de baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten sterk afhankelijk geworden van de omzet van de Monument en Bed locaties aangezien alle andere verhuuractiviteiten onder de Covid-19 maatregelen geheel of gedeeltelijk waren opgeschort. Gezien de gestegen aandacht voor vakantieverblijven in eigen land zijn de verminderde opbrengst uit verhuur van onze panden door Monument en Bed deels gecompenseerd. Nu de maatregelen in het voorjaar van 2022 versoepeld zijn, komen er voor de Vereniging direct weer kansen voor het uitbreiden van deze inkomstenstroom met inkomsten uit evenementen en andere activiteiten.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

1.4 Toelichting op de balans per 31 december 2021

(in € 1.000)

1.4.1 Immateriële vaste activa

Software

De jaarlijkse afschrijving en onderhoudskosten van de software zijn verantwoord onder de kosten eigen organisatie (Overige algemene kosten).

	2021	2020
Aanschafwaarde	348	-
Cum. afschrijving	(104)	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	244	-
(Des)investeringen	-	348
Afschrijvingen	(104)	(104)
Mutaties	(104)	244
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>139</u>	<u>244</u>

1.4.2 Materiële vaste activa

1.4.2.1 Panden

Het eigendom resp. de eeuwigdurende erfpacht van panden vloeit geheel voort uit de doelstelling van de vereniging. Alle panden zijn direct in gebruik voor de doelstelling. Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Aanschafwaarde	328.539	315.293
Cum. afschrijving	(24.373)	(11.212)
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	304.166	304.081
Investeringen door verwerving	1.409	7.437
Investeringen door instandhouding en restauratie	5.924	4.310
Afschrijvingen	(12.280)	(11.662)
Mutaties	(4.946)	85
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	335.872	327.040
Cumulatieve afschrijvingen	(35.154)	(22.874)
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>299.220</u>	<u>304.166</u>

1.4.2.2 Bedrijfsmiddelen

	2021	2020
Aanschafwaarde	914	759
Cum. afschrijving	(586)	(464)
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	328	295
(Des)investeringen	317	156
Afschrijvingen	(167)	(123)
Mutaties	150	33
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	1.231	915
Cumulatieve afschrijvingen	(753)	(587)
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>478</u>	<u>328</u>

De bedrijfsmiddelen bestaan uit kantoorinventaris, - installaties, - hardware en inventair voor panden en/ of eenheden in tijdelijke verhuur en 'Monument en Bed'. De afschrijving van de kantoorinventaris van de tijdelijke verhuur en 'Monument en Bed' wordt verantwoord onder de kosten instandhouding.

1.4.3 Financiële vaste activa

1.4.3.1 Langlopende vorderingen

Dit betreft vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar uit hoofde van toezeggingen uit lijfrenten.

	2021	2020
Stand per 1 januari	1.200	1.421
Nieuw ontvangen toezeggingen	-	502
Naar overige vorderingen	(767)	(801)
	<u>433</u>	<u>1.200</u>

De in het vorig jaar ontvangen lijfrenten worden gerangschikt onder overige vorderingen.

1.4.4 Vorderingen

De specificatie is als volgt:

	2021	2020
Huurvorderingen	464	386
Subsidies en bijdragen	490	638
Overige vorderingen en overlopende activa	2.936	3.582
	<u>3.890</u>	<u>4.606</u>

Wegens (mogelijke) oninbaarheid van huurvorderingen is in 2021 € 220 (2020: € 302) voorzien onder huurvorderingen.

Subsidies en bijdragen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Direct opvorderbare bijdragen restauratiekosten	490	447
Uitgestelde opvorderbare bijdragen	-	191
	<u>490</u>	<u>638</u>

De uitgestelde opvorderbare bijdragen betreffen voornamelijk vorderingen uit hoofde van toegezegde subsidies uit de Subsidie Instandhouding Monumenten-regeling (SIM).

Overige vorderingen en overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Legaten/ erfstellingen	250	522
Te ontvangen termijnen van lijfrenten	762	801
Vooruitbetaalde assurantiepremies	148	179
Te ontvangen bijdragen van derden en fondsen	1.235	1.220
Overige vorderingen/ overlopende activa	541	860
	<u>2.936</u>	<u>3.582</u>

Te ontvangen bijdragen derden heeft betrekking op de toekenning van € 1.200 van de Vriendenloterij en een nog te ontvangen bedrag van 35 voor geormerkete loten van de Vriendenloterij.

1.4.5 Liquide middelen

De specificatie is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banktegoeden	979	710
R/C Restauratiefonds	1.184	-
	<u>2.163</u>	<u>710</u>

De beschikbare liquide middelen zijn direct opeisbaar bij banken, fondsen of kredietinstellingen en ter vrije beschikking.

1.4.6 Reserves en fondsen

De Vereniging maakt inzichtelijk dat tenminste de boekwaarde van de panden verminderd met tweemaal de huurwaarde met eigen middelen dient te worden gefinancierd, door deze te verantwoorden als Bestemmingsreserve. Volgens het - door het bestuur goedgekeurde - beleid van de Vereniging mag maximaal tweemaal de huurwaarde van de panden met vreemd vermogen worden gefinancierd. Met dit beleid borgt de Vereniging haar continuïteit, omdat op grond daarvan en uitgaande van een gemiddelde rentestand van 5%, schulden altijd binnen een periode van circa 8 jaar kunnen worden afgelost uit baten verkregen met de exploitatie van de panden.

Het verloop van de Reserves en fondsen kan als volgt worden samengevat:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari	298.973	299.756
Resultaatbestemming	(5.720)	(783)
Stand per 31 december	<u>293.253</u>	<u>298.973</u>

De specificatie van Reserves en fondsen is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bestemmingsreserve	277.232	282.863
Overige reserve	14.590	15.847
Bestemmingsfonds	1.431	263
Stand per 31 december	293.253	298.973

1.4.6.1 Reserves

Het verloop van de bestemmingsreserve is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari	282.863	288.318
Bestemming/ onttrekking uit Overige Reserve	(5.631)	(5.455)
Stand per 31 december	277.232	282.863

Het verloop van de Overige Reserve gedurende het boekjaar is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari	15.847	10.975
Resultaatbestemming	(6.888)	(583)
Mutatie Bestemmingsreserve	5.631	5.455
Stand per 31 december	14.590	15.847

1.4.6.2. Fondsen

Het verloop van het Bestemmingsfonds is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari	263	463
Toevoeging/(onttrekking) 'Museumhuizen'	(58)	(180)
Toevoeging/ (onttrekking) St. Primrose	-	(20)
Toevoeging Tegelen	26	-
Toevoeging Ubbergen	1.200	-
Stand per 31 december	1.431	263

De specificatie van het Bestemmingsfonds is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bestemmingsfonds		
Museumhuizen	205	263
Tegelen	26	-
Ubbergen	1.200	-
Stand per 31 december	1.431	263

In 2021 heeft de Vereniging een schenking ontvangen van J.W. Coenen ten behoeve van de aankoop van Grotestraat 46 te Tegelen. Een deel van dit bedrag (26) is bestemd voor het maken van plannen met betrekking tot de toekomstige exploitatie van het pand. De bijdrage van de Vriendenloterij van 1.200 is geheel bestemd voor de aankoop van een pand in Ubbergen, dat begin 2022 is voltooid.

1.4.7 Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	2021	2020
Langlopende leningen	5.180	795
Waarborgsommen huurders	1.922	1.794
Schulden uit hoofde van aankopen	376	1.178
Voorziening voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning	789	1.024
Stand per 31 december	8.267	4.791

Over de Waarborgsommen huurders wordt geen rente vergoed.

Schulden uit hoofde van aankopen betreft het gedeelte van de koopsommen voor 7 panden (2020: 8) dat nog moet worden voldaan in de jaren 2022 tot en met 2024, en bedraagt 376 (2020: 1.178);

De in het volgend boekjaar verschuldigde termijnen ad 802 zijn verantwoord onder kortlopende schulden.

Van de voorziening voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning wordt jaarlijks een deel, afhankelijk van de looptijd van deze rechten, onder de huuropbrengsten verantwoord.

De specificatie van de langlopende leningen is als volgt:

	1 jan	Toev./ aflossing	Naar korte schuld	31 dec
<i>Looptijd korter dan 5 jaar</i>				
Oranjefonds: 3,35%, 30-11-2024	700	900	-	1.600
<i>Looptijd langer dan 5 jaar</i>				
ING 2,6%, 1-10-28	-	1.900	20	1.880
Nat. Restauratiefonds: 1,3%, 1-1-2033	87	-	7	80
Nat. Restauratiefonds: 1,5%, 19-4-2043	-	227	7	220
Nat. Restauratiefonds: 1,5%, 19-4-2043	-	89	3	86
Nat. Restauratiefonds: 2,0%, 19-3-2051	-	662	12	650
Nat. Restauratiefonds: 1,0%, 1-10-2036	-	656	-	656
Overige	8	-	-	8
Stand per 31 december	795	4.434	49	5.180

Aan ABN-AMRO en ING (voor voormalige leningen) en het NRF is in totaal op 23 panden van de Vereniging het recht van Hypotheek verleend.

1.4.8 Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	2021	2020
Crediteuren	2.266	1.805
Schulden aan Restauratiefonds	-	1.024
Schulden aan kredietinstellingen	49	3.027
Overlopend voor toekomstige restauratiekosten	85	85
Vooruitontvangen subsidies	725	234
Overige schulden	596	110
Overlopende passiva	1.082	1.201
Stand per 31 december	4.803	7.486

Schulden aan Restauratiefonds betreft een variabel rentende rekening-courant faciliteit bij de Stichting Nationaal Restauratiefonds met een maximum van 2.000, waarop ultimo 2020 een debetstand ad 1.028 stond, in 2021 is het saldo een creditstand van 1.184 die is verantwoord onder de liquide middelen.

De schulden aan kredietinstellingen betreffen aflossingen in het volgend boekjaar op langlopende schulden en hebben betrekking op reguliere aflossingen van (49) van 5 leningen.

De overlopende passiva betreffen voornamelijk vooruitontvangen huur, vooruit betaalde bedragen van lijfrenteschenking, te betalen koopsommen, vakantiegedelen en loonbelasting.

1.4.9 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De Vereniging heeft vier leasecontracten voor bedrijfswagens, met een verplichting van in totaal 18 (2020: 54). Tevens is er een depot gehuurd, de bijbehorende huurverplichting bedraagt 18 voor een resterende periode van 12 maanden.

Voorts is een parkeerplaats voor onbepaalde tijd gehuurd. ☐

Toelichting op de resultatenrekening over 2021

(In € 1.000)

1.4.10 Baten

1.4.10.1 Baten van particulieren

De specificatie van Baten van particulieren is als volgt:

(in € 1.000)	2021 WERKELIJK	2021 BEGROOT	2020 WERKELIJK
Contributies	189	200	164
Donaties/ giften	165	200	99
Baten uit verwervingen	476	-	5.268
Schenken uit panden	847	-	-
Legaten en erfstellingen	700	500	2.058
Overige baten van particulieren	3	-	725
Totaal Baten particulieren	2.380	900	8.314

De baten uit verwervingen vloeien voort uit de hogere WOZ waarde ten opzichte van de transactiewaarde. Dit geldt zowel voor de panden die uit levering verworven zijn als voor panden die uit een erfstelling verworven zijn.

1.4.10.2 Baten van loterijorganisaties

De specificatie van Baten van loterijorganisaties is als volgt:

	2021 WERKELIJK	2021 BEGROOT	2020 WERKELIJK
Vriendenloterij	1.200	1.200	1.200
Overige acties (Vriendenloterij)	276	100	96
	1.476	1.300	1.296

Van de bijdrag van Vriendenloterij ad 1.200 is volledig toe te wijzen aan de verwerving van Villa Dennenheuvel te Ubbergen. Deze verwerving is in 2022 afgerond. De resterende bate van € 276 (2020: € 96) betreft een extra uitkering van de Vriendenloterij, omdat deelnemers aan de Vriendenloterij ook in 2021 specifiek voor 'Hendrick de Keyser' geoormerkte loten hebben gekocht. Daarnaast hebben mensen die lid zijn van Vriendenloterij gratis toegang tot onze musea, en ontvangt de Vereniging 60% van de normale opbrengst van een ticket van Vriendenloterij. Deze opbrengst wordt verantwoord onder 'Baten uit levering van producten of diensten'.

1.4.10.3 Baten van subsidies van overheden

De specificatie van Baten van subsidies van overheden is als volgt te specificeren:

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Structurele subsidies instandhouding	1.353	1.266	1.272
Incidentele subsidies	320	450	405
	1.673	1.716	1.677

De subsidies voor instandhoudingskosten worden jaarlijkse voor een deel van het bezit, steeds voor een periode van 6 jaar toegekend.

1.4.10.4 Baten van fondsen

De baten van fondsen zijn als volgt te specificeren:

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Bijdragen van fondsen aan restauraties	102	275	344
Bedragen ter vrije besteding	-	-	3
	102	275	347

De bijdragen van fondsen aan restauraties hadden betrekking op de volgende projecten:

Amsterdam, Shelter (3)

Schiedam, Lange Achterweg (3,5)

Haarlem, Nieuwe Gracht (15)

Hegebeintum, Harstawei (73,5)

Amsterdam, Nieuwezijds Voorburgwal (2)

Driebergen, Sparrendaal (5)

1.4.10.5 Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten

De baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten is als volgt te specificeren:

(in € 1.000)	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Opbrengst Monument en Bed	370	277	326
Ledenkorting Monument en Bed	(9)	-	(1)
	361	277	325
Opbrengst Bijzondere locaties	114	46	48
Korting Bijzondere locaties	(27)	-	(20)
	87	46	28
Opbrengst Museumhuizen	58	40	39
Opbrengst Huisgenoten	2	-	2
	60	40	41
Opbrengst evenementen	8	-	-
Opbrengst webshop	12	-	-
Overige	-	10	-
	20	10	-
Totaal baten uit producten en diensten	528	373	394

1.4.10.6 Overige baten

De overige baten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Baten uit exploitatie panden	10.995	11.600	10.728
Overige	230	-	-
	11.225	11.600	10.728

Baten uit exploitatie panden betreft de baten voor de verhuur van onze panden.

Overige betreft een correctie voorziening woonrecht, opbrengsten administratie servicekosten, inkomsten uit juridische huurrecht procedure en overige kleine opbrengsten.

1.4.11 Besteed aan doelstellingen

De besteding aan doelstellingen is als volgt:

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Totaal baten	17.358	16.164	22.757
Totaal lasten	(22.965)	(17.031)	(23.358)
Percentage besteding	100%	100%	100%
Besteed aan doelstelling	(22.242)	(16.595)	(22.781)
Percentage besteed aan doelstelling	100%	100%	100%

1.4.11.1 Verwerving en restauraties panden

De specificatie is als volgt:

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Kosten restauratieprojecten	(4.637)	-	(4.517)
Af: Geactiveerde restauratiekosten	2.232	-	2.963
Af: Overlopend voor toek. Restauraties	-	-	-
Saldo restauratiekosten	(2.405)	-	(1.554)
Kosten van verwerving	-	-	(59)
Kosten eigen organisatie	(1.557)	-	(946)
Ten laste van het resultaat boekjaar	(3.962)	-	(2.559)
Onder baten verantwoorde incidentele subsidiebijdragen	223	-	405
Netto ten laste van het boekjaar	(3.739)	-	(2.154)

1.4.11.2 Instandhouding panden

De lasten uit hoofde van economische veroudering en instandhouding van panden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Kosten instandhouding	(5.181)		(5.893)
Af: Geactiveerde instandhouding	<u>3.692</u>	<u></u>	<u>1.500</u>
Saldo Kosten Instandhouding	(1.489)	-	(4.393)
Afschrijving	(12.279)		(11.662)
Kosten eigen organisatie	<u>(1.414)</u>	<u></u>	<u>(1.480)</u>
Ten laste van het resultaat boekjaar	(15.182)	-	(17.535)
Onder baten verantwoorde structurele subsidiebijdragen	<u>1.352</u>	<u></u>	<u>1.272</u>
Netto ten laste van het boekjaar	<u>(13.830)</u>	<u>-</u>	<u>(16.263)</u>

1.4.11.3 Voorlichting

De specificatie is als volgt:

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Voorlichting en presentatie	(557)	-	(876)
Kosten eigen organisatie	(2.541)	-	(1.811)
Ten laste van het resultaat boekjaar	<u>(3.098)</u>	<u>-</u>	<u>(2.687)</u>

1.4.11.4 Wervingskosten

Het bedrag dat ten laste van de Vereniging is gebracht kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Wervingskosten	-	(232)	(122)
Kosten eigen organisatie	(143)	-	(228)
Ten laste van het resultaat boekjaar	<u>(143)</u>	<u>(232)</u>	<u>(350)</u>
Percentage van de totaal geworven baten	2,5%		3%

De wervingskosten bestaan uit toegerekende kosten eigen organisatie, en wordt op basis van tijdbesteding berekend.

1.11.4.5 Kosten beheer en administratie

	2021	2021	2020
	WERKELIJK	BEGROOT	WERKELIJK
Kosten eigen organisatie	(580)	-	(227)
Ten laste van het resultaat boekjaar	<u>(580)</u>	<u>-</u>	<u>(227)</u>
Percentage van de totaal geworven baten	10,3%		2%

De kosten beheer en administratie bestaan uit toegerekende kosten eigen organisatie, en wordt op basis van tijdbesteding berekend.

1.4.12 Kosten eigen organisatie

De verdeling van de Kosten eigen organisatie komt tot stand door middel van een procentuele toedeling van kosten naar rato van de tijdsbesteding van medewerkers binnen de organisatie aan de verschillende doelstellingen van de Vereniging en de inspanningen die verricht worden om de verschillende baten voor de Vereniging te realiseren. Deze procentuele verdeling is per 1 januari 2020 aangepast aan de herverdeling van de organisatie in drie divisies.

Bestuurders en commissarissen van de Vereniging ontvangen geen bezoldiging. Om die reden is het voorschrift 328 van de RJ 650 (2019) om van bestuursleden de bestede tijd te vermelden niet van toepassing. Aan bestuurders en commissarissen zijn evenmin leningen, voorschotten of garanties verstrekt. Noch zijn zij huurders van Verenigingsbezit.

Bezoldiging directie

In de kosten eigen organisatie zijn de volgende kosten voor de directie opgenomen:

Naam Functie	C. Huijts Directeur Algemeen	B. Meerstadt Directeur Algemeen	I. Finaly Directeur Beheer	W. Wijngaards Directeur Externe Relaties
Dienstverband				
Aard	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald	Onbepaald
Uren	40	36	40	40
Parttime perc.	100	100	100	100
Periode	1/1 - 30/04	1/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
<i>Jaarinkomen</i>				
Brutoloon/ salaris	48	73	104	86
Vakantiegeld	4	6	8	7
Totaal jaarinkomen	52	79	113	93
Belastbare vergoedingen/bijtelling	3	8	2	4
Pensioenlasten (werkgeversdeel)	9	16	27	17
Totaal 2021	64	103	141	113
Totaal 2020	201	n/a	101	86

Het jaarinkomen van de individuele directieleden (in loondienst) blijft binnen het maximum van de relevante schalen volgens de Regeling beloning directeuren van goededoelenorganisaties. Het jaarinkomen, de belaste vergoedingen/bijtellingen, de pensioenlasten en de pensioencompensatie van de individuele directieleden blijft binnen het in de Regeling opgenomen maximum van 201. De totale BSD score onder de Regeling beloning directeuren van goededoelenorganisaties 2021 bedraagt 505.

Overig personeel

Gedurende het boekjaar waren de volgende werknemers (uitgedrukt in aantallen FTE's) werkzaam bij de vereniging:

Afdeling	2020		
	2021 WERKELIJK	2021 BEGROOT	WERKELIJK
Algemeen	17	17	15
Beheer	18	17	16
Externe Relaties	27	26	20
Totaal	62	60	51

Voor de medewerkers is een pensioenregeling (defined contribution) bij een externe verzekeraar afgesloten, steeds voor een periode van vijf jaar. De hiermee samenhangende verplichtingen zijn volgens opgave van de verzekeraar geheel ten laste van het resultaat verantwoord.

Vrijwilligers

De Vereniging maakt gebruik van 400 vrijwilligers (2020: 380) voor hulp bij museumhuizen (300), excursies, incidentele openstelling van sommige panden, bijzondere Open Dagen en de Open Monumentendag, bij het onderhoud van ons archief en de bibliotheek en voorts bij het beheer van panden of terreinen (in totaal 100). Vrijwilligers ontvangen een vergoeding voor de (reis)kosten die zij voor de Vereniging maken en in enkele gevallen een vrijwilligersvergoeding. In totaal bedroeg in 2021 de vergoeding aan vrijwilligers 30 (2020: 32).

1.4.13 Saldo financiële baten en lasten

Het bedrag dat ten laste van de financiële baten en lasten is gebracht kan als volgt worden gespecificeerd:

	Werkelijk 2021	Begroot 2021	Werkelijk 2020
Rentebaten	-	-	-
Rentelasten	(138)	(80)	(182)
Ten laste van het resultaat boekjaar	(138)	(80)	(182)

Amsterdam, 15 juni 2022
De Directie,

Het Bestuur,

A. Meerstadt

H.J.M. van den Eerenbeemt

J.L.P.B. Finaly

P.H.M. Hofsté

W. Wijngaards

A.F.W. Bosman

E.M. van der Pol

P. Mosterd

A.R. Dencher

Namens de Raad van Commissarissen,
De audit commissie,

F.J van Bruggen

J.G.P.M. Helderma

J.H.M. Lindenbergh

2. Overige gegevens

(in € 1.000)

2.1 Kosten eigen organisatie

	Verwerving / restauraties	Onderhoud/ verhuur	Voorlichting/ presentatie	Werving	Beheer en admin	Totaal 2021	Totaal 2020	Begroot 2021
Bestuurskosten	3	3	4	-	1	11	3	10
Salarissen	693	629	1.130	63	258	2.773	2.377	2691
Sociale lasten	152	138	247	14	56	607	501	460
Pensioenkosten	95	86	155	9	35	380	340	300
Overige personeelkosten	217	197	354	20	81	869	433	90
Reis/ verblijfkosten	37	34	60	3	14	148	139	170
Huisvesting	53	48	87	5	20	213	180	185
Kantoorkosten	196	178	320	18	73	785	436	200
Algemene kosten	112	102	183	10	42	449	285	150
Totaal 2021	1.558	1.415	2.540	142	580	6.235	4.694	4.256
Totaal 2020	945	1.482	1.811	228	228	4.694		

De stijging van de personeelskosten zijn te verklaren door een toename van het aantal FTE's, maar ook de inhuur van interimkrachten. De huisvestingskosten nemen toe vanwege de ingebruikname van een tweede kantoor op Herengracht 39. De stijging van kantoorkosten wordt veroorzaakt door hogere automatiseringskosten (ter verbetering van bedrijfsprocessen).

2.2 Bestemming saldo Baten en Lasten

Vooruitlopend op het vaststellen van de Jaarrekening 2021 is het saldo baten en lasten als volgt in het eigen vermogen verwerkt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bestemmingsfonds	1.168	(200)
Overige reserve	<u>(6.888)</u>	<u>(583)</u>
	(5.720)	(783)

2.3 Accountantsrapport