



Vereniging Hendrick de Keyser

Amsterdam

Jaarrekening 2017

Inhoud

1	Jaarrekening	2
1.1	Balans per 31 december 2017	3
1.2	Staat van baten en lasten over 2017	4
1.3	Kasstroomoverzicht over 2017	5
1.4	Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten over 2017	6
2	Overige gegevens	
2.1	Kosten eigen organisatie	32
2.2	Bestemming Saldo baten en lasten	33
2.2	Controleverklaring	34
2.3	Begroting 2018 en toelichting	37

1 Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2017**(na bestemming saldo baten en lasten en in € 1.000)**

	2017	2016
ACTIVA		
Immateriële vaste activa (1.4.3.)	108	-
Materiële vaste activa (1.4.4.)		
Panden	55.906	53.277
Bedrijfsmiddelen	168	188
Totaal materiële vaste activa	56.182	53.465
Financiële vaste activa (1.4.5.)		
Langlopende vorderingen	564	656
Vorderingen (1.4.6.)	2.914	3.554
Liquide middelen (1.4.7.)	320	278
Totaal activa	59.980	57.953
PASSIVA		
Reserves en fondsen (1.4.8.)		
Reserves		
- Bestemmingsreserve	34.941	33.298
- Overige reserve	8.232	8.161
Fondsen		
- Bestemmingsfonds	1.132	314
	44.305	41.773
Langlopende schulden (1.4.9.)	11.166	11.127
Kortlopende schulden (1.4.10.)	4.509	5.053
Totaal passiva	59.980	57.953

1.2 Staat van baten en lasten over 2017 (in € 1.000)

	Werkelijk 2017	Begroot 2017	Werkelijk 2016
BATEN (1.4.12.)			
Baten van particulieren	1.109	620	3.148
Baten van loterijorganisaties	2.177	1.201	1.202
Baten van subsidies overheden	1.929	2.300	1.529
Baten van fondsen	500	638	587
Som van geworven baten	5.715	4.759	6.466
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten	302	300	241
Overige baten	9.577	9.500	8.916
Som der baten	15.594	14.559	15.623
LASTEN			
Besteed aan doelstellingen (1.4.13.)			
Verwerving panden	(1.065)	(172)	(1.690)
Instandhouding panden	(13.634)	(13.643)	(13.378)
Voorlichting	(839)	(630)	(520)
	(15.538)	(14.445)	(15.588)
Wervingskosten (1.4.14.)	(241)	(226)	(231)
Kosten beheer en administratie	(73)	(84)	(104)
Som der lasten	(15.852)	(14.755)	(15.923)
Saldo voor financiële baten en lasten	(258)	(196)	(300)
Saldo financiële baten en lasten	(281)	(280)	(301)
Saldo van baten en lasten	(539)	(476)	(601)
Bestemming saldo van baten en lasten			
Toevoeging/(onttrekking) aan:			
Bestemmingsfonds	818	(64)	167
Overige reserves	(1.357)	(412)	(768)
	(539)	(476)	(601)

1.3 Kasstroomoverzicht over 2017 (in € 1.000)

	2017	2016
Operationele activiteiten		
Ontvangen baten van particulieren	673	1.868
Ontvangen baten loterijorganisaties	2.177	1.202
Ontvangen baten subsidies overheden	783	2.014
Ontvangen baten van fondsen	308	242
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten	338	294
Overige baten	9.244	8.844
Betalingen doelstelling	(10.726)	(12.056)
Betalingen kosten eigen organisatie	(1.999)	(1.807)
Betalingen beheer en administratie	(73)	(106)
Rente en bankkosten	(89)	(141)
Creditrente	-	-
	636	354
Investeringsactiviteiten		
Panden	(257)	(2.252)
Inventaris	(4)	(76)
	(261)	(2.328)
Financieringsactiviteiten		
Langlopende leningen	-	2.987
Aflossingen	(604)	(1.439)
Waarborgsommen	271	203
	(333)	1.751
Af-/toename geldmiddelen	42	(223)
Stand van de kasmiddelen	2017	2016
Balans geldmiddelen 1 januari	278	501
Balans geldmiddelen 31 december	320	278
(Afname) / Toename	42	(223)

1.4 Toelichting

1.4.1 *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. eeuwigdurende erfpacht) zijn. Tevens is het beleid om de panden duurzaam aan te houden en derhalve in beginsel niet tot verkoop over te gaan.

De Vereniging is statutair gevestigd in Amsterdam.

Alle in deze jaarrekening genoemde bedragen zijn in € 1.000.

1.4.2 *Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat*

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 met uitzondering van het gekozen waarderingstelsel van de panden. De verwerkingswijze en waarderingsmethodiek voor de panden is gebaseerd op een modelmatige en consistente bepaling van de verantwoording en de waardebepaling van de panden, passend bij de aard van de activiteiten en de doelstelling van de Vereniging. Hiermee interpreteert de Vereniging voor wat betreft de waardering van de panden de verslaggevingsregels afwijkend van de exacte invulling van het actuele waardenbegrip onder RJ 650, maar in lijn met haar primaire doelstelling. Voor nadere uiteenzetting verwijzen wij naar de grondslag voor de waardering van de panden.

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 op actuele waarde. Deze methodiek is gebaseerd op een modelmatige en consistente bepaling van de actuele waarde voor de panden, passend bij de aard van de activiteiten en de doelstelling van de Vereniging. De actuele waarde betreft een waarde gebaseerd op het duurzame, eeuwigdurende bezit en gebruik voor verhuur en behoud van de panden door de Vereniging. Waardering op een commercieel bepaalde marktwaarde is niet aan de orde vanwege het beleid van de Vereniging om de panden duurzaam aan te houden

De Vereniging zet zich in om bijzondere historische gebouwen te behouden en op een verantwoorde manier te restaureren. 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 winst oogmerk ten koste van het historische interieur kan exploiteren. Bij de waarderingsmethodiek is dan ook rekening gehouden met het duurzame, eeuwigdurende bezit en gebruik voor verhuur en behoud van de panden door de Vereniging.

De verwervingskosten van de panden verschillen sterk door de staat van restauratie per pand. De waarderingsgrondslagen voor panden beogen voor alle panden een zo consistent mogelijke waardering te bewerkstelligen. De actuele waarde betreft een waarde gebaseerd op het duurzame, eeuwigdurende bezit en gebruik voor verhuur en behoud van de panden door de Vereniging.

In relatie tot de waardering zijn de panden als volgt te onderscheiden:

- panden in vol eigendom en panden die in eeuwigdurende erfpacht zijn verkregen tegen een canon van € 0,-. Wanneer panden in de reguliere verhuur zijn ondergebracht, worden deze gewaardeerd tegen vijfmaal de huurwaarde, gebaseerd op de bruto huur per jaar per het einde van het boekjaar. Wanneer de panden zijn verhuurd op dagdeelbasis ('tijdelijke verhuur') wordt de huurwaarde gebaseerd op 4,5% van de WOZ-waarde. Deze waardering sluit aan bij de minimale huurwaarde zoals gehanteerd door de Vereniging bij de vaste verhuur en sluit aan bij het besluit van het rijk om het woningwaarderingstelsel te koppelen aan de WOZ-waarde. Bij panden die voor een gedeelte op tijdelijke basis worden verhuurd, wordt de waarde proportioneel op basis van de huurwaardes van reguliere en tijdelijke verhuur bepaald;
- panden in eigendom belast met vruchtgebruik of het recht van bewoning. Deze worden gewaardeerd tegen vijfmaal de huurwaarde, gebaseerd op een door een deskundige vastgestelde huur per jaar bij de aanvang van het vruchtgebruik, resp. het recht van bewoning. De waarde van het vruchtgebruik of het recht van bewoning wordt in het jaar van verwerving onder de langlopende schulden opgenomen, waarvan jaarlijks een deel vrijvalt als huuropbrengst onder Overige baten.

De jaarlijkse herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen, onder Overige reserve, tenzij een pand in restauratie of renovatie is.

Panden die in restauratie of renovatie zijn, worden ultimo boekjaar gewaardeerd op vijfmaal de huurwaarde van de staat waarin ze op dat moment verkeren.

Bij verwerving van een pand, wordt het verschil (positief of negatief) tussen de waardering op basis van vijfmaal de huurwaarde en de koopsom betaald bij de verwerving van een pand in de staat van baten en lasten verantwoord als Verwervingskosten. Indien er sprake is van een positief verschil en tevens van een verplichting tot restauratie van het betreffende pand, wordt uit het positieve verschil een restauratieverplichting gevormd en opgenomen onder de Kortlopende schulden. Deze verplichting valt vrij ten gunste van de Staat van baten en lasten op basis van de werkelijke gemaakte restauratiekosten.

Van de huuropbrengst van panden, is gemiddeld de helft benodigd voor onderhoud en de andere helft voor uitvoeringskosten, kosten van instandhouding op lange termijn alsmede vergoeding voor de financiering van de panden, bestaande uit schulden en eigen middelen.

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 afschrijving van de panden bedraagt 2,5% van de balanswaarde aan het begin van het boekjaar. De afschrijving wordt opgenomen in de Staat van baten en lasten en vormt deel van het exploitatieresultaat van de panden.

Bedrijfsmiddelen

De bedrijfsmiddelen bij de Vereniging bestaan uit de inventaris van het kantoor en uit 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 eveneens gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde, verminderd met lineaire afschrijvingen 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 pro memorie gewaardeerd, omdat deze goederen geen afzonderlijke opbrengst genereren en tevens duurzaam 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 van 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 dient ter financiering van panden in bezit van de Vereniging en heeft een omvang gelijk aan 5/8 deel van de boekwaarde van de panden. De Overige reserve is beschikbaar voor de financiering van verwervingen, restauraties en voorlichting, conform de doelstellingen van de Vereniging. Voor de Overige reserve zijn nog geen concrete projecten vastgesteld.

Onder Fondsen wordt een Bestemmingsfonds verantwoord, zijnde gelden ontvangen 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 bancaire leningen opgenomen.

Voorts wordt hier verantwoord de reservering voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning, waarvan jaarlijks een deel vrijvalt als huuropbrengsten onder 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 huurders gevraagde waarborgsommen ter grootte van driemaal de maandhuur.

1.4.2.1 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 algemene kosten.

Baten van particulieren

Deze zijn verdeeld in de voor onze 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 de waarde weergegeven van de panden die door particulieren aan de Vereniging worden geschonken. Deze worden verantwoord in het boekjaar waarin deze in eigendom zijn verkregen.

Baten van loterijorganisaties

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

Baten van subsidies overheden

Dit betreft (project)subsidies die de Vereniging krijgt in verband met uitgevoerde restauratie- of instandhoudingswerkzaamheden. 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 Baten van fondsen. Algemene Baten van fondsen worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen, geormerkte Baten van fondsen worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben, gekoppeld aan de werkzaamheden waarvoor ze geormerkt zijn.

Baten uit levering van producten of diensten

Hieronder zijn begrepen de opbrengsten van de panden uit tijdelijke verhuur (Bijzondere locaties en Monument en Bed), evenals de opbrengsten uit rondleidingen en ticketverkoop. 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 uit 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 panden, Instandhouding panden en Voorlichting.

Verwerving panden

De kosten in verband met verwerving van panden worden toegerekend aan het verslagjaar waarop ze betrekking hebben.

Instandhouding panden

Hieronder zijn begrepen de kosten van regulier en groot onderhoud en de kosten van renovaties en restauraties van alle panden in het bezit van de Vereniging.

De (verwachte) subsidies worden onder de baten verantwoord. Wanneer als gevolg van de restauratie de huurwaarde toeneemt, leidt dit tot een herwaardering van het betreffende pand op actuele waarde tegen vijf maal de huurwaarde. De toename door restauratie wordt in mindering gebracht op de betreffende restauratiekosten. Tevens wordt een eventueel gevormde restauratievoorziening voor het betreffende pand ten gunste van de restauratiekosten gebracht.

Voorlichting

Hieronder zijn begrepen de kosten van voorlichting aan derden met betrekking tot ons werk, zoals ons verwervings- en restauratiebeleid en de wijze waarop wij onze panden beheren. Tevens zijn hieronder begrepen de kosten van kennisoverdracht.

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 beheer en administratie.

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

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.

1.4.2.2 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

1.4.3. Immateriële vaste activa

1.4.3.1. Software

De Vereniging heeft in 2017 geïnvesteerd in een geheel nieuw administratief systeem. De aanschafwaarde, bestaande uit ontwikkelkosten en eenmalige licenties van benodigde softwarepakketten, is opgenomen onder Immateriële vaste activa. De investering wordt in vier jaar afgeschreven. De jaarlijkse onderhoudskosten van de software is verantwoord onder Kosten Eigen organisatie (Overige algemene kosten).

Het verloop van deze post is als volgt:

Software	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties		
Investerings	120	
Afschrijvingen	(12)	
	108	
Boekwaarde per 31 december	108	-

1.4.4. Materiële vaste activa

1.4.4.1. 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:

Panden	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	53.277	47.406
Mutaties		
Geactiveerde verwervingskosten	160	942
Geactiveerde restauratiekosten	730	1.009
Herwaardering	3.071	5.105
Afschrijvingen	(1.332)	(1.185)
	2.629	5.871
Boekwaarde per 31 december	55.906	53.277

Een aantal panden is hypothecair belast als zekerheid voor ontvangen leningen. Verwezen wordt naar 1.4.9. en 1.4.10.

1.4.4.2. Bedrijfsmiddelen

Het verloop van deze post is als volgt:

Bedrijfsmiddelen	2017	2016
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	354	305
Cumulatieve afschrijvingen	(166)	(130)
Boekwaarde	188	175
Mutaties		
Aanschaffingen	44	76
Afschrijvingen	(64)	(63)
	(20)	13
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen (na eliminatie ad 14)	398	354
Cumulatieve afschrijvingen (na eliminatie ad 14)	(230)	(166)
Boekwaarde	168	188

De bedrijfsmiddelen bestaan uit kantoorinventaris, -installaties, -hardware en inventaris voor Tijdelijke Verhuur en 'Monument en Bed'. In 2017 is ten aanzien van deze bedrijfsmiddelen voor een bedrag ad 14 teruggeboekt op de aanschafwaarden en cumulatieve afschrijvingen aangezien deze ultimo boekjaar geheel zijn afgeschreven (2016: 27).

1.4.5. Financiële vaste activa

1.4.5.1. Langlopende vorderingen

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	656	1.045
Nieuw ontvangen toezeggingen	203	157
Afboeking vordering	-	(248)
Naar Overige vorderingen	(295)	(298)
Stand per 31 december	564	656

De nieuw ontvangen toezegging betreft de resterende termijnen van de schenking van Grotestraat 44 te Tegelen (160), een (aflossingsvrije) langlopende lening op het pand Rijksweg 56, Schaijk (17) en een duurzaamheidslening op Kattengat 4-6, Amsterdam (26).

De in het volgende jaar te ontvangen lijfrente termijnen worden gerangschikt onder Overige vorderingen. De hier in 2016 ondergebrachte vorderingen zijn alle ontvangen.

1.4.6. Vorderingen

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
Subsidies en bijdragen	436	433
Huurvorderingen	281	197
Overige vorderingen en overlopende activa	2.197	2.924
	2.914	3.554

Subsidies en bijdragen kunnen als volgt nader worden gespecificeerd:

	2017	2016
Direct opvorderbare bijdragen restauratiekosten	82	161
Uitgestelde opvorderbare bijdragen middellange termijn	354	272
	436	433

Wegens (mogelijke) oninbaarheid van huurvorderingen is 20 afgeboekt en 81 als oninbaar voorzien onder Overige debiteuren (101 ten laste van het resultaat). (2016: nihil).

Overige vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
Legaten/Erfstellingen	81	916
Te ontvangen termijnen van lijfrenten	295	298
Vooruitbetaalde assurantiepremies	108	151
Te ontvangen bijdragen derden en fondsen	1.451	1.363
Overige debiteuren	262	196
	2.197	2.924

Te ontvangen bijdragen derden heeft betrekking op de toekenning ad 1.200 over 2017 van de BankGiro Loterij en andere toekenningen van fondsen die ultimo boekjaar nog niet ontvangen waren.

1.4.7. Liquide middelen

Dit betreft direct opeisbare rekeningcourantsaldi bij banken of kredietinstellingen, ter vrije beschikking aan de Vereniging.

1.4.8. Reserves en fondsen

De Vereniging maakt inzichtelijk dat tenminste 5/8 van de boekwaarde van de panden met eigen middelen is gefinancierd, door deze middelen te verantwoorden in de Bestemmingsreserve. Het resterende 3/8 gedeelte van de boekwaarde van de panden mag met vreemd vermogen worden gefinancierd. Door dit beleid van de Vereniging kunnen de schulden altijd binnen circa 8 jaar worden afgelost.

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	41.773	37.269
Herwaardering	3.071	5.105
Resultaatbestemming	(539)	(601)
Stand per 31 december	44.305	41.773

De specificatie van de Reserves en fondsen is als volgt:

	2017	2016
Reserves		
- Bestemmingsreserve	34.941	33.298
- Overige reserve	8.232	8.161
- Bestemmingsfonds	1.132	314
Stand per 31 december	44.305	41.773

1.4.8.1. Reserves

Mutaties in de Bestemmingsreserve vinden plaats vanuit de Overige reserve.

Het verloop van de Bestemmingsreserve is als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	33.298	29.628
Onttrekking vanuit Overige reserve	1.643	3.670
Stand per 31 december	34.941	33.298

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	8.161	7.494
Overige herwaardering panden	3.071	5.105
Resultaatbestemming	(1.357)	(601)
Mutatie Bestemmingsfonds	-	(167)
Mutatie Bestemmingsreserve	(1.643)	(3.670)
Stand per 31 december	8.232	8.161

1.4.8.2. Fondsen

Het verloop van het Bestemmingsfonds is als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	314	147
Ottrekking voor 'Monument en Bed'	(64)	(83)
Toevoeging voor 'Fonds VerLoren van Themaat voor Warnsveld'	25	250
Ottrekking voor 'Fonds VerLoren van Themaat voor Warnsveld'	(23)	
Toevoeging voor 'Museumhuizen'	975	
Ottrekking voor 'Museumhuizen'	(95)	
Stand per 31 december	1.132	314

De specificatie van het Bestemmingsfonds is als volgt:

	2017	2016
Bestemmingsfonds		
- 'Monument en Bed'	-	64
- 'Fonds VerLoren van Themaat voor Warnsveld'	252	250
- 'Museumhuizen'	880	
Stand per 31 december	1.132	314

Het Bestemmingsfonds 'Monument en Bed' is in 2013 ontstaan door een gift van de BankGiro Loterij ten behoeve van ons gelijknamige project, met als doel om in een periode van vijf jaar twaalf van dergelijke locaties in onze panden te realiseren. Ultimo 2017 waren elf locaties voor Monument en Bed beschikbaar en zijn twee nieuwe in uitvoering genomen. In 2017 is aan 1 locatie 107 besteed, waarvoor 64 ten laste van het Bestemmingsfonds is gebracht. Daarmee is dit fonds uitgeput en de doelstelling uit 2013 gerealiseerd. De komende jaren zullen nog verschillende Monument en Bed locaties op eigen kosten aan dit succesvolle programma worden toegevoegd.

In 2016 is een legaat ontvangen uit de nalatenschap van mevrouw E.W.H. Laman Trip-Kleinstarink ad 250 voor de restauratie van monumenten in Warnsveld. In 2017 is een nabetaling ad 25 ontvangen. Het fonds zal de komende jaren worden besteed aan de restauratie van het huis Rijksstraatweg 2 te Warnsveld. In 2017 is 23 aan voorbereidend werk besteed.

In 2017 heeft de Vereniging een gift ontvangen van de BankGiro Loterij van 975, specifiek ten behoeve van ons project 'Museumhuizen'. Dit bedrag is ondergebracht in een Bestemmingsfonds. In 2017 is 190 besteed aan de ontwikkeling en inrichting van 2 Museumhuizen, waarvan 95 ten laste van het bestemmingsfonds is gebracht.

1.4.9. Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
Langlopende leningen	8.365	8.471
Waarborgsommen huurders	1.588	1.441
Schulden uit hoofde van aankopen	522	656
Reservering voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning	691	559
	11.166	11.127

De in het volgend boekjaar af te lossen bedragen zijn opgenomen onder kortlopende schulden.

De specificatie van de Langlopende leningen is als volgt:

	2016	Toev. / Afloss.	Naar Korte schuld	2017
<i>Looptijd 1 tot 5 jaar</i>				
St. Stimuleringsfonds voor de Volkshuisvesting: 1,5%, 1-5-2018	3		(3)	-
ABNAMRO bank: 3,2%, 1-2-2019*	908	-	-	908
Oranjefonds: 3,95%, 31-12-2020	2.500	-	-	2.500
Oranjefonds: 2%, 31-12-2021	1.000	-	-	1.000
ING bank: 2,25 %, 1-11-2021*	2.000	(20)	(20)	1.960
<i>Looptijd langer dan 5 jaar</i>				
Oranjefonds: 3,35%, 31-12-2024	1.000	-	-	1.000
Nationaal Restauratiefonds: 1,3%, 1-1-2033	116	-	(8)	108
Nationaal Restauratiefonds: 4,5%, 1-8-2034*	772	-	(42)	730
Amsterdams Investeringsfonds 2,07 %, 15-4-2029	165	-	(13)	152
Overige	7	-	-	7
Stand per 31 december	8.471	(20)	(86)	8.365

Voor de met * gemarkeerde langlopende leningen is op 19 panden van de Vereniging het recht van hypotheek verleend.

Over de Waarborgsommen huurders wordt geen rente vergoed.

Schulden uit hoofde van aankopen betreft het gedeelte van de koopsommen van 5 panden (2016: 5), dat nog betaald moet worden. De resterende schuld, die moet worden voldaan in de jaren 2018 tot en met 2023, bedraagt 657 (2016: 954); hiervan is 402 verschuldigd na 2018. De in het volgende boekjaar verschuldigde termijnen ad 255 zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Van de Reservering voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning wordt jaarlijks een deel, afhankelijk van de looptijd van deze rechten, onder de huuropbrengsten verantwoord.

1.4.10. Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	2017	2016
Crediteuren	2.065	1.715
Overlopend voor toekomstige restauratiekosten	160	171
Vooruitontvangen subsidies	1.374	1.400
Aflossing volgend boekjaar op langlopende schulden	376	900
Overige schulden	165	434
Overlopende passiva	369	433
Stand per 31 december	4.509	5.053

Het verloop van de post Overlopend voor toekomstige restauratiekosten gedurende het boekjaar is als volgt:

	2016	Toev.	Ontt.	2017
Makkum, Vallaat 22	18	-	-	18
Nagele, Karwijnhof	32	-	(23)	9
Rotterdam, Glazoenowlaan 3	60	15	-	75
Velp, Den Bruijl 35	61	-	(3)	58
Stand per 31 december	171	15	(26)	160

De post Overige schulden bevat rente waarborgsommen en vooruit ontvangen bedragen van een lijfrenteschenking en voor Tijdelijke Verhuur en Monument en Bed.

De Overlopende passiva betreffen voornamelijk vooruit ontvangen huur, te betalen koopsommen, vakantiegeden en loonbelasting. De aflossingen in het volgend boekjaar op langlopende schulden heeft betrekking op de reguliere aflossingen van vijf leningen en vijf schulden uit hoofde van schenkingen, die in 2017 aan de Vereniging zijn kwijtgescholden.

De Vereniging beschikt over een rekening-courant faciliteit bij het Nationaal Restauratiefonds met een maximum van 2.000, waarop ultimo 2017 een creditstand ad 150 beschikbaar was. Deze is gerangschikt onder Liquide middelen.

1.4.11. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Behalve de in de balans opgenomen schulden, heeft de Vereniging op 31 december 2017 voorgenomen uitgaven hoofdzakelijk voor reeds lopende restauraties ten bedrage van 2.677 (2016: 2.262).

Daarnaast heeft de Vereniging bij de verwerving van verschillende panden de verplichting tot restauratie en/of duurzame instandhouding op zich genomen. Ook bezit de Vereniging panden die, wanneer zij vrijkomen van huur, een urgentie hebben voor wat betreft renovatie of herbestemming. Wanneer de uitgaven in 2018 conform de begroting verlopen, resteert voor deze inspanning in de jaren daarna nog een verplichting van 5,1 mln (2016: 8 mln). Ondermeer vanwege mogelijkheden voor subsidiëring van een deel van deze toekomstige uitgaven, zal gemiddeld niet meer dan 50% hiervan ten laste van de Overige reserve komen. De Overige reserve bedraagt ultimo 2017: 8.232 en inclusief het begrote resultaat van 2018: 8.140.

Tevens heeft de Vereniging vier leasecontracten voor bedrijfswagens, met een verplichting van in totaal 44 gedurende 13, 30, 30, respectievelijk 40 maanden.

*1.4.12. Baten**1.4.12.1. Baten van particulieren*

De specificatie van Baten van particulieren is als volgt:

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Legaten, erfstellingen	153	400	2.146
Contributies	151	90	132
Donaties en giften	247	130	515
Overige baten van particulieren	558	-	355
	1.109	620	3.148

Onder de post Overige baten van particulieren is de waarde van aldus verkregen panden begrepen (Parklaan 29A, Bussum, Grotestraat 44, Tegelen).

De Vereniging ontving in 2017 geen baten van bedrijven.

1.4.12.2. Baten van loterijorganisaties

De specificatie van Baten van loterijorganisaties is als volgt:

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
BankGiro Loterij	1.200	1.200	1.200
Overige acties (BGL)	977	1	2
	2.177	1.201	1.202

De bijdrage van de Bankgiro Loterij voor 2017 bedraagt 1.200, waarvan 200 door het bestuur is bestemd voor de verwerving van Huis Unger, Parklaan 29A te Bussum en 1.000 voor de bouwkundige kosten van de restauraties van: Oosterleek 39 te Oosterleek (350), Molenstraat 109 te Gorinchem (300), Noorderhaven 106 te Harlingen (250) en Gasthuislaan 2 te Steenwijk (100). Onder Overige acties is een opbrengst ad 975 gerangschikt, zijnde een schenking van de BankGiro Loterij specifiek voor het project 'Museumhuizen', dat de Vereniging in de komende 5 jaar zal

realiseren. Daarnaast is onder deze post 2 gerangschikt, zijnde baten uit 'geoormerkt werven' van de BankGiro Loterij.

1.4.12.3. Baten van subsidies van overheden

De baten van subsidies van overheden zijn als volgt te specificeren:

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Structurele subsidies voor instandhoudingskosten	1.011	1.000	993
Incidentele projectsubsidies	918	1.300	536
	1.929	2.300	1.529

De subsidies voor instandhoudingskosten worden voor een periode van zes jaar toegekend

1.4.12.4. Baten van fondsen

De baten van fondsen zijn als volgt te specificeren:

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Bijdragen van fondsen aan restauraties	495	638	586
Bijdragen ter vrije besteding	5	-	1
	500	638	587

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

- Delft, Oude Delft 199 (31)
- Haarlem, Nieuwe Gracht 7 (70);
- Harlingen, Noorderhaven 106 (71)
- Leeuwarden, Koningstraat 13-25 (72);
- Oosterleek, Oosterleek 39 (26)
- Schiedam, Lange Achterweg 36-84 (183);
- Steenwijk, Gasthuislaan 2 (33).

1.4.12.5. Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten

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

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Baten uit de tijdelijke verhuur			
- Bijzondere locaties	195	200	155
- Monument en Bed	107	100	86
	<u>302</u>	<u>300</u>	<u>241</u>

Deze inkomsten zijn alle btw-belast.

1.4.12.6. Overige baten

De Overige baten zijn als volgt te specificeren:

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Baten uit exploitatie panden			
- Reguliere verhuur	9.577	9.500	8.916

De baten uit reguliere verhuur waren in 2017 opnieuw hoger dan begroot als gevolg van een verminderde leegstand, huuraanpassingen en panden die uit restauratie beschikbaar kwamen voor verhuur. In 2017 is 101 afgeboekt als oninbare huur (2016: nihil).

1.4.13. Besteed aan doelstellingen

In totaal is in 2017 15.538 (2016: 15.588) besteed aan de doelstellingen van de Vereniging. Dit impliceert dat 100% (in 2016 99,8%) van de som van alle baten ad 15.594 (2016: 15.623) rechtstreeks is besteed aan onze doelstellingen. Ten aanzien van *alle* lasten in 2017, zijnde 15.852 (2016: 15.923) is 101% (in 2016 102%) van alle baten besteed aan ons werk.

1.4.13.1. Verwerving panden

De specificatie is als volgt:

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Kosten van verwerving van de in het boekjaar aangekochte panden	(1.025)	-	(2.449)
Geactiveerd	160	-	942
Kosten eigen organisatie	(200)	(172)	(183)
Ten laste van het resultaat boekjaar	(1.065)	(172)	(1.690)

De kosten van verwerving hebben betrekking op de verwerving van Huis Unger, Parklaan 29A te Bussum, Huis Hoope, J.A. van der Goeskade 69 te Goes, Goejanverwelle 74 te Hekendorp, Smederij Giessen, Hoekstraat 2-4 te Tegelen en Grotestraat 44 te Tegelen. De koopsom van Parklaan 29A te Bussum (559) omvat zowel de waarde van het huis zelf (359) als de waarde van het woonrecht van de bewoners (200). De waarde van het huis is door de voormalige eigenaar geschonken; het woonrecht is door de BankGiro Loterij geschonken. De koopsom van Grotestraat 44 te Tegelen (200) is door een particulier ineens aan de Vereniging geschonken. De koopsom van Smederij Giessen is en wordt door dezelfde particulier in vijf jaarlijkse termijnen over de periode 2016-2021 geschonken.

Het geactiveerde bedrag betreft de actuele waarde, zijnde vijfmaal de bruto huurwaarde op jaarbasis op het moment van verwerving, van de hieronder genoemde verwervingen:

- Bussum, Parklaan 29A;
- Hekendorp, Goejanverwelle 74;
- Tegelen, Hoekstraat 2-4.

1.4.13.2. Instandhouding panden.

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

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Kosten instandhouding	(11.203)	(11.148)	(11.476)
Geactiveerd	730	506	1.009
Af: Overlopend voor toek. restauraties (zie 1.4.10.)	26	-	122
Afschrijving	(1.332)	(1.200)	(1.185)
Kosten eigen organisatie	(1.855)	(1.801)	(1.848)
Geboekt als lasten	(13.634)	(13.643)	(13.378)
Onder baten verantwoorde subsidiebijdragen	1.929	2.300	1.529
Netto ten laste van het boekjaar	(11.704)	(11.343)	(11.849)

Het geactiveerde bedrag heeft betrekking op de huurwaardeverbetering van

- Delft, Oude Delft 199;
- Den Haag, Toussaintkade 22;
- Den Haag, Piet Heinstraat 2b;
- Den Haag, Elandstraat 12;
- Harlingen, Noorderhaven 106;
- Hoorn, Italiaanse Zeedijk 106;
- Oosterleek, Oosterleek 39;
- Schiedam, Lange Achterweg, div.;
- Schiedam, Hofje van Belois, div.;
- Schiedam Proveniershuis, div.;
- Steenwijk, Gasthuislaan 2;
- Tegelen, Hoekstraat 2-4;
- Veere, Markt 10
- Vlieland, Dorpsstraat 99A;
- Warnsveld, Rijksweg 2.

1.4.13.3. Voorlichting

De specificatie is als volgt:

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Publicaties en voorlichting	(177)	(150)	(113)
Kosten eigen organisatie	(662)	(480)	(407)
Ten laste van het resultaat boekjaar	(839)	(630)	(520)

De Kosten eigen organisatie omvatten tevens de honoraria voor tijdelijke onderzoekers ten behoeve van de voorbereidende werkzaamheden voor het 100-jarig jubileum van de Vereniging in 2018.

Daarnaast waren vier medewerkers het gehele jaar in dienst ten behoeve van het project 'Museumhuizen' (in 2016 enkele maanden). Van de extra uitgaven 2017 wordt 91 verrekend met het Bestemmingsfonds Museumhuizen'. De kosten van het Jaarverslag zijn eveneens gerangschikt onder kosten Voorlichting.

1.4.14. Wervingskosten

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

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
(In)directe wervingskosten	(8)	(5)	(10)
Kosten eigen organisatie	(233)	(221)	(221)
Ten laste van het resultaat boekjaar	(241)	(226)	(231)
Percentage van de totaal geworven baten	4,2%	4,7%	3,6%

De wervingskosten bestaan hoofdzakelijk uit toegerekende kosten eigen organisatie, in casu tijdsbesteding. De (In)directe wervingskosten omvatten kosten van communicatie (niet zijnde voorlichting) en controlekosten van accountants ten behoeve van de eindafrekeningen van baten subsidies overheden en fondsen.

1.4.15. Kosten eigen organisatie

De verdeling van de Kosten eigen organisatie (zie 2.1) 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 door de jaren heen consistent.

Bestuurders en commissarissen van de Vereniging ontvangen geen bezoldiging. Om die reden is het voorschrift 328 van de RJ 650 (2017) 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.

In de Kosten eigen organisatie zijn de volgende kosten voor de directie (0,95 fte, in 2016 1 fte) opgenomen:

	2017 werkelijk	2016 werkelijk
Bruto salaris	145	149
Vakantiegeld	12	12
Sociale verzekeringslasten (werkgeversdeel)	10	10
Belastbare vergoedingen/bijtellingsen	20	19
Pensioenlasten (werkgeversdeel)	23	11
	210	201

Onder de Belastbare vergoedingen is begrepen een compensatie ad 18 voor een gewijzigde pensioenregeling. De pensioenregeling is tevens gewijzigd van een defined benefit (2016) naar een defined contribution (met ingang van 2017).

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

	werk. 2017	begr. 2017	werk. 2016
Gemiddeld aantal FTE's	39	38	36

Voor de medewerkers is met ingang van 1-1-2017 is een nieuwe pensioenregeling (defined contribution) bij een externe verzekeraar afgesloten voor een periode van vijf jaar. De hiermee

samenhangende verplichtingen zijn volgens opgave van de verzekeraar geheel ten laste van het resultaat verantwoord.

1.4.16. Saldo financiële baten en lasten

De Vereniging houdt geen beleggingen aan. Het bedrag dat ten laste van de financiële baten en lasten is gebracht kan derhalve als volgt worden gespecificeerd:

	2017 werkelijk	2017 begroot	2016 werkelijk
Rentebaten	-	-	4
Rentelasten	(281)	(280)	(305)
Ten laste van het resultaat boekjaar	(281)	(280)	(301)

1.4.17. Vrijwilligers

De Vereniging maakt gebruik van een groeiend aantal vrijwilligers (in 2017: 81 personen, 2016: 58) voor hulp bij excursies, 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 (vrijwillige molenaar) of terreinen (tuinman). Vrijwilligers ontvangen een vergoeding voor de (reis)kosten die zij voor de Vereniging maken en in enkele gevallen een vrijwilligersvergoeding. In totaal bedroeg in 2017 de vergoeding aan 47 vrijwilligers 13 (2016: 14). Dit bedrag is verantwoord onder Voorlichting.

Amsterdam, 12 april 2018
De Directie,

Het Bestuur,

C.S.T.J. Huijts

H.J.M. van den Eerenbeemt

P.H.M. Hofsté

J.B.H. de Haan

K.A. Ottenheym

E.M. van der Pol

Namens de Raad van Commissarissen,
de audit commissie,

F.J. van Bruggen

J.H.M. Lindenberg

J.G.P.M. Helderman

2 Overige gegevens

2.1 Kosten eigen organisatie

Bestemming	Doelstelling			Wervin gskoste n	Beheer en admini stratie	Werk. 2017	Begroot 2017	Werk. 2016
	Verwer - vingen	Instand- houding	Voorli chting					
Bestuurskosten	3	2	0	1	0	6	8	9
Salarissen	112	995	355	141	43	1.646	1.602	1.497
Sociale lasten	23	203	72	29	9	336	350	309
Pensioenkosten	15	131	47	19	4	216	170	217
Overige personeelskosten	7	59	21	8	3	98	45	58
Reis-/verblijfkosten	22	116	3	4	0	145	110	128
Huisvestingskosten	5	93	44	8	4	154	170	176
Kantoorkosten/afschrijv.	5	99	46	9	4	163	90	143
Verenigingskosten	0	3	1	1	0	4	(7)	0
Overige algemene kosten	8	154	73	14	6	255	220	226
Specificatie 2017	200	1.855	662	233	73	3.023	2.758	2.763
Specificatie 2016	183	1.848	407	221	104	2.763		

2.2 Bestemming Saldo baten en lasten

Vooruitlopend op het definitief vaststellen van de Jaarrekening 2017 is het saldo baten en lasten als volgt in het eigen vermogen verwerkt:

	2017	2016
Bestemmingsfonds	818	167
Overige reserve	(1.357)	(768)
	(539)	(601)

2.3 Controleverklaring

Deze is opgenomen op blz. 36 en 37 van dit rapport.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan het bestuur en de raad van commissarissen van Vereniging Hendrick de Keyser

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Vereniging Hendrick de Keyser te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel is de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten opgesteld in overeenstemming met de door Vereniging Hendrick de Keyser gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in het hoofdstuk 'Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat' in de jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de staat van baten en lasten over 2017;
3. het kasstroomoverzicht over 2017; en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Vereniging Hendrick de Keyser zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekeningen en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag;
- De overige gegevens inclusief de Begroting 2018 en toelichting;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

BENADRUKKING VAN DE BASIS VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Wij vestigen de aandacht op de door Vereniging Hendrick de Keyser gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in het hoofdstuk 'Grondslagen voor waardering en bepaling van het resultaat' in de jaarrekening, waarin de basis voor de jaarrekening is beschreven. Hierin is toegelicht dat de jaarrekening is opgesteld met inachtneming van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 650 Fondsenwervende instellingen met uitzondering van de grondslag voor waarderingsmethodiek van de panden. De gekozen waarderingsmethodiek voor deze significante balanspost in de jaarrekening, passend bij de aard van de activiteiten en de doelstelling van Vereniging Hendrick de Keyser, is in afwijking van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ).

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de door Vereniging Hendrick de Keyser gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in het hoofdstuk 'Grondslagen voor waardering en bepaling van het resultaat' in de jaarrekening. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 16 april 2018

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN N.V.

w.g. drs. P.A.B. Schutjens RA

2.4 Begroting 2018

	Werkelijk 2017	Begroot 2018
BATEN		
Baten van particulieren	1.109	680
Baten van loterijorganisaties	2.177	1.203
Baten van subsidies overheden	1.929	1.575
Baten van fondsen	500	252
Som van geworven baten	5.715	3.710
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten	302	338
Overige baten	9.577	10.486
Som der baten	15.594	14.534
LASTEN		
Besteed aan doelstellingen		
Verwerving panden	(1.065)	(181)
Instandhouding panden	(13.634)	(12.765)
Voorlichting	(839)	(1.508)
	(15.538)	(14.454)
Wervingskosten	(241)	(260)
Kosten beheer en administratie	(73)	(102)
Som der lasten	(15.852)	(14.816)
Saldo voor financiële baten en lasten	(258)	(282)
Saldo financiële baten en lasten	(281)	(250)
Saldo van baten en lasten	(539)	(532)
Bestemming saldo van baten en lasten		
Toevoeging/onttrekking aan:		
Bestemmingsfonds	818	(440)
Overige reserves	(1.357)	(92)
	(539)	(532)

Toelichting op de begroting 2018

Algemeen

De begroting 2018 wordt gedomineerd door projecten als gevolg van het grote aantal verwervingen in 2017, door de aankomende viering van ons 100 jarig Jubileum en door het opnieuw verwerken van veel renovaties bij langdurig leegstaande panden. Daar staat tegenover dat diezelfde forse groei in 2017 de huurinkomsten sterker doet groeien dan in voorgaande jaren.

Baten

De Baten uit eigen fondsenwerving zijn fors toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Dat is een gevolg van een toename in de meerjarige schenkingen door particulieren en van de noodzaak om meer onderdelen van restauratieprojecten te financieren met steun van diverse fondsen. De contributies vormen verder nog altijd een stabiele ingrediënt. De Baten uit acties derden heeft betrekking op de jaarlijks terugkerende bijdrage van de BankGiro Loterij; tot ons genoeg al jaren een van onze meest stabiele steunpilaren. Deze bijdrage wordt sinds 2014 aangevuld met bijdragen uit 'geormerkt werven', die veiligheidshalve symbolisch begroot zijn. De bijdragen uit Subsidies overheden is verhoogd als gevolg van de extra subsidiebijdrage aan de restauratie van de Karwijhof in Nagele. De overige subsidies zijn conform hetgeen de laatste jaren gebruikelijk is.

De huurinkomsten, die onder de post Overige baten zijn geschaard, worden als gevolg van de grote aanwas van panden in 2017 en het beschikbaar komen van afgeronde renovaties van leegstaande panden aanzienlijk hoger ingeschat dan in voorgaande jaren. Ook de inkomsten uit Tijdelijke Verhuur zullen in 2018 naar verwachting toenemen. Ondanks deze toename van de huurinkomsten blijft ook in 2018 het verlies aan leegstand vrij hoog. De situatie is ten opzichte van voorgaande jaren beslist verbeterd, maar onder de recente verwervingen bevonden zich nogal wat leegstaande huizen.

Lasten

Zoals gebruikelijk heeft de post Verwerving panden in de begroting uitsluitend betrekking op de met verwervingen gemoeide organisatiekosten. De werkelijke kosten van de in 2018 mogelijk te verwerven panden zijn immers niet vooraf in te schatten.

De post Instandhouding panden is de grootste post aan de uitgavenkant en omvat, afgezien van de organisatiekosten, alle kosten die worden gemaakt voor het onderhoud van onze panden, de kosten voor het verhuurbaar maken en houden en de kosten van de lopende restauraties. Net als in 2017 vallen hieronder ook herbestemmingsprojecten die voortkomen uit leegstand (9 oude en 13 nieuwe). Onder de restauratieprojecten bevinden zich 3 restauraties die in voorgaande jaren zijn begonnen en in 2018 worden afgerond en 5 restauraties die worden opgestart.

De post Voorlichting is eveneens aanzienlijk verhoogd. Dit houdt rechtstreeks verband met het komende 100-jarig jubileum van de Vereniging in 2018. De kosten voor excursies, stadswandelingen e.d. zijn sinds drie jaar dekkend.

Organisatie en uitvoeringskosten

De organisatie- en uitvoeringskosten zijn toegerekend aan de doelstellingen van de Vereniging die terug te vinden zijn in de kostenplaatsen 'Verwerving panden' en 'Instandhouding panden' (= restauratie en onderhoud); voorts aan de drie kostenplaatsen onder 'Werving baten' en aan de algemene kostenplaats onder 'Kosten beheer en administratie'. Voor 2018 zijn hogere organisatiekosten voorzien als gevolg van (reguliere) ontwikkelingen in de arbeidsvoorwaarden, maar vooral als gevolg van personele uitbreiding in verband met de komende Jubileumviering. Het leeuwendeel van deze kosten is gerubriceerd onder Voorlichting.

Het totaal van de organisatiekosten fluctueert normaal gesproken tussen de 20 en 25% van de huurinkomsten en ondanks de hiervoor genoemde uitbreidingen zal het percentage in 2018 met 24,7% voor het eerst sinds jaren net onder de bovengrens liggen. Het streven is om dit percentage in komende jaren nog iets omlaag te brengen (vooral door de huurinkomsten verder te verhogen).

De rentekosten zijn in 2018 lager begroot dan in 2017 het geval was, als gevolg van een herziening van de rente van bestaande leningen en het tegen fors lagere rentes afsluiten van nieuwe leningen. Het totale saldo aan schulden is met ca. 9 mln gelijk aan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar.