

# Vereniging Hendrick de Keyser



HENDRICK DE KEYSER  
MONUMENTEN

## Jaarrekening 2023

Vereniging Hendrick de Keyser  
Herengracht 172  
1016 BP Amsterdam

Datum: 29 juli 2024

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

## Inhoud

Balans per 31 december 2023	3
Staat van Baten en Lasten over 2023	4
Kasstroomoverzicht over 2023	5
Toelichting	6
Toelichting op de balans per 31 december 2023	13
Toelichting op de Staat van Baten en Lasten 2023	21
Kosten eigen organisatie	30
Bestemming Baten en Lasten	31
Controleverklaring	32

## Balans per 31 december 2023

(x 1.000, na resultaatbestemming)

		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
<b>ACTIVA</b>			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	1	64	62
Materiële vaste activa	2		
Pandem		305.208	299.848
Bedrijfsmiddelen		<u>502</u>	<u>435</u>
		<b>305.710</b>	<b>300.283</b>
Financiële vaste activa	3	-	23
Kortlopende vorderingen	4	3.213	1.959
Liquide middelen	5	389	1.467
<b>Totaal Activa</b>		<b><u><u>309.376</u></u></b>	<b><u><u>303.794</u></u></b>
<b>PASSIVA</b>			
Reserves en fondsen	6		
Reserves			
Bestemmingsreserve		279.142	276.964
Overige reserve		<u>4.250</u>	<u>10.396</u>
		283.392	287.360
Fondsen			
Bestemmingsfonds		<u>3.315</u>	<u>3.036</u>
		<b>286.707</b>	<b>290.396</b>
Langlopende schulden	7	11.505	9.491
Kortlopende schulden	8	11.164	3.907
<b>Totaal Passiva</b>		<b><u><u>309.376</u></u></b>	<b><u><u>303.794</u></u></b>

## Staat van Baten en Lasten over 2023

(x 1.000, na resultaatbestemming)

		<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<u>Realisatie</u>	<u>Begroting</u>	<u>Realisatie</u>
<b>BATEN</b>				
Baten van particulieren	13.1	6.063	1.625	7.362
Baten van loterij-organisaties	13.2	1.378	1.500	1.413
Baten uit subsidies van overheden	13.3	1.713	2.563	1.447
Baten van fondsen	13.4	896	1.130	40
		<u>10.050</u>	<u>6.818</u>	<u>10.262</u>
Baten als tegenprestatie levering producten of diensten	13.5	959	311	804
Overige baten	13.6	13.033	12.708	12.300
<b>Totaal baten</b>		<b>24.042</b>	<b>19.837</b>	<b>23.365</b>
<b>LASTEN</b>				
Verwerving en restauraties panden	14.1	1.431	2.566	2.136
Instandhouding panden	14.2	21.012	22.540	19.182
Voorlichting	14.3	4.443	1.621	3.426
		<u>26.886</u>	<u>26.727</u>	<u>24.744</u>
Wervingskosten	14.4	266	175	396
Kosten beheer en administratie	14.5	261	580	303
<b>Totaal lasten</b>		<b>27.413</b>	<b>27.482</b>	<b>25.443</b>
<b>Saldo voor financiële baten en lasten</b>		<b>-3.371</b>	<b>-7.645</b>	<b>-2.078</b>
Financiële baten en lasten	15	-318	-80	-187
<b>Saldo van baten en lasten</b>		<u><b>-3.689</b></u>	<u><b>-7.725</b></u>	<u><b>-2.265</b></u>

## Kasstroomoverzicht over 2023

(x 1.000, na resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
<b>Saldo van baten en lasten</b>	<b>-3.689</b>	<b>-2.265</b>
<i>Veranderingen in werkkapitaal</i>		
Mutatie kortlopende en langlopende vorderingen	-1.026	622
Mutatie kortlopende schulden	5.440	-145
Mutatie langlopende schulden	1.005	108
	5.419	585
Baten uit verwervingen	-4.234	-4.114
Afschrijving immateriële vaste activa	61	77
Afschrijving materiële vaste activa	13.813	13.075
	13.875	13.152
<i>Kasstroom operationele activiteiten</i>	11.370	7.357
Verwerving panden	-1.700	-2.151
Instandhouding en restauratie panden	-13.077	-7.275
Immateriële vaste activa	-62	-
Bedrijfsmiddelen	-229	-119
<i>Kasstroom investeringsactiviteiten</i>	-15.068	-9.545
Opname leningen	2.720	1.500
Aflossing leningen	-100	-8
<i>Kasstroom financieringsactiviteiten</i>	2.620	1.492
<b>Netto kasstroom</b>	<b>-1.078</b>	<b>-696</b>
Balans geldmiddelen per 1 januari	1.467	2.163
Balans geldmiddelen per 31 december	389	1.467
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.078</b>	<b>-696</b>

## 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. eeuwigdurende erfpacht) zijn. Ook is het beleid om de panden eeuwigdurend aan te houden en daarom in beginsel niet tot verkoop over te gaan.

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 organisaties, met in achtneming van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 voor organisaties zonder winststreven en overige relevante hoofdstukken uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, en BW2 Titel 9.

De Vereniging is statutair gevestigd in Amsterdam. Alle in deze jaarrekening vermelde bedragen zijn in € 1.000. Alle transacties door Vereniging Hendrick de Keyser betreffen transacties in euro's.

### 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.

### Continuïteit

De jaarrekening van de Vereniging per 31 december 2023 laat een negatieve kasstroom zien van € 1.078, een negatief netto werkkapitaal van € 7.951 en een dalende kaspositie van € 1.467 (2022) tot € 389 (2023). Zoals onder gebeurtenissen na balansdatum beschreven heeft de Vereniging aanvullende financiering aangetrokken (€ 7.818) teneinde de liquiditeitspositie en werkkapitaal te verbeteren. Tot slot heeft de Vereniging geplande uitgaven voor 2024 en 2025 opnieuw beoordeeld en afgezet tegen de beschikbare liquiditeit. De Vereniging is bezig om voor geplande investeringen in duurzaamheid en onderhoud alsook herfinanciering van enkele leningen passende lange termijn financiering aan te trekken per oktober 2024. Deze maatregelen zijn afdoende om liquiditeit van de Vereniging te waarborgen. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Algemeen

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

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de Vereniging zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

### Activa

Alle activa van Vereniging Hendrick de Keyser worden aangewend in het kader van de operationele doelstellingen van de Vereniging.

#### Immateriële vaste activa

Investerings in software worden als immateriële vaste activa opgenomen tegen de aanschafwaarde en in vier jaar afgeschreven. Jaarlijks wordt beoordeeld of de afschrijvingstermijn van 4 jaar nog van toepassing is. Bij eerdere uitfasering van de software wordt de afschrijvingstermijn aangepast.

#### Materiële vaste activa

##### *Panden*

De panden worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij verwerving wordt de reële 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, waar mogelijk te verduurzamen, te onderhouden 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 winst oogmerk 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. Dit geldt ook voor de verduurzamingsinvesteringen. Bij het bepalen van de afschrijvingstermijnen per component is gebruik gemaakt van de ervaringscijfers voor wat betreft onderhoud en restauratie en zijn deze 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. Als deze waarde niet beschikbaar is wordt de WOZ-waarde benaderd. Als 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 van de panden, 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 levensduur verlengende 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 als volgt:

Omschrijving component	Verdeling	Levensduur/ afschrijvings- termijn	Inschatting restwaarde	Afschrijving (% p/j)
Grond	35,0%	Oneindig/geen afschrijving	100%	
Fundering	10,0%	100 jaar	0%	1,00%
Constructie	15,0%	50 jaar	0%	2,00%
Gevelonderhoud	12,5%	7 jaar	0%	14,29%
Gebruiksinterieur	10,0%	20 jaar	0%	5,00%
Installaties	10,0%	15 jaar	0%	6,67%
Historische interieurs	7,5%	15 jaar	50%	3,33%
	100,0%			

### **Bedrijfsmiddelen**

De bedrijfsmiddelen bij de Vereniging bestaan uit de inventaris van het kantoor en de inventaris ten behoeve van de tijdelijke verhuur (d.w.z. vakantiehuisen en evenementenlocaties).

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 ook 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 ook voor de zeer lange termijn worden aangehouden.



## **Financiële vaste activa**

### ***Langlopende vorderingen***

Onder de langlopende vorderingen zijn begrepen nog te ontvangen bedragen aan (al toegezegde) subsidies voor restauratiekosten. De nog te verwachten subsidietoekenningen betreffen het verschil tussen de al verantwoorde restauratiekosten en het geraamde eigen aandeel van de Vereniging daarin.

Vanaf 2022 worden vorderingen en leningen uit hoofde van schenkingen en daarmee samenhangende leningen gesaldeerd gepresenteerd. De transacties die samenhangen met een lening en schenking in verband met de overdracht van een pand worden als één samenhangend geheel beschouwd.

Onder de langlopende vorderingen zijn ook begrepen de per saldo vorderingen uit hoofde van toegezegde meerjarige schenkingen. Hierop zijn in mindering gebracht de schulden uit hoofde van leningen samenhangende met deze vorderingen uit hoofde van schenkingen. Tot en met 2021 zijn deze vorderingen en leningen bruto gepresenteerd.

### **Kortlopende vorderingen**

De huurvorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijk oninbare vorderingen. Jaarlijks wordt per debiteur met betaalachterstand bepaald of een voorziening voor oninbaarheid van (een gedeelte of de gehele) vordering moet worden opgenomen.

Onder de kortlopende vorderingen zijn ook begrepen de per saldo vorderingen uit hoofde van toegezegde meerjarige schenkingen met een looptijd korter dan een jaar. Hierop zijn in mindering gebracht de schulden uit hoofde van leningen samenhangende met deze vorderingen uit hoofde van schenkingen met een looptijd korter dan een jaar. Tot en met 2021 zijn deze vorderingen en leningen bruto gepresenteerd.

## **Liquide middelen**

De liquide middelen zijn in de balans opgenomen voor de nominale waarde.

## **Passiva**

### **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.

#### ***Bestemmingsreserve***

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.

#### ***Overige reserve***

De Overige reserve bestaat uit vrij beschikbare reserves.

#### ***Fondsen***

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 gevraagde waarborgsommen ter grootte van driemaal de maandhuur.

### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden zijn in de balans opgenomen voor de nominale waarde.

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **Baten**

De brutobaten worden gepresenteerd in rubrieken naar aard van de baten. De lasten zijn verdeeld naar bestedingen aan het doel, lasten in verband met de verkrijging van de baten en de algemene kosten. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen als 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 en giften*

Donaties en giften worden verantwoord in het boekjaar waarin ze zijn ontvangen. Giften kunnen eventueel voor een specifieke besteding toegekend worden. Als het ontvangen bedrag niet (volledig) besteed wordt in het verslagjaar, dan wordt het (resterende) bedrag van de gift toegevoegd aan het Bestemmingsfonds.

### ***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 ontvangt in verband met uitgevoerde restauratie- of instandhoudings-werkzaamheden voor zover deze subsidies betrekking hebben op kosten van restauratie en instandhouding anders dan levensduur verlengende investeringen.

De subsidiebaten worden verantwoord in het jaar waarin de gesubsidieerde restauratie- of instandhoudingswerkzaamheden zijn uitgevoerd en worden in mindering gebracht op de activering van de investering.

### ***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; geormerkte Baten van Fondsen worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben, gekoppeld aan de werkzaamheden of activiteiten waarvoor ze geormerkt zijn.

### ***Baten uit levering van producten of diensten***

Hieronder zijn begrepen de baten van de panden in tijdelijke verhuur (Vakantiehuizen en evenementenlocaties), evenals de baten uit rondleidingen en de ticketverkoop van Museumhuizen. De baten worden verantwoord in de Staat van Baten en Lasten in het jaar waarop ze betrekking hebben.

### ***Overige baten***

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

## **Lasten**

### ***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 ook 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. Ook 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.

### ***Rentekosten***

Rentekosten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden, naar rato van de resterende hoofdsom.

### ***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 is opgesteld volgens de indirecte methode. Alle transacties hebben plaatsgevonden in Euro. De geldmiddelen omvatten de liquide middelen en de onder kortlopende schulden/ vorderingen opgenomen debet- respectievelijk creditsaldi bij kredietinstellingen en het NRF.

Betalingen en ontvangsten van rentes worden verantwoord als kasstromen uit operationele activiteiten.

## Toelichting op de Balans per 31 december 2023

(x 1.000 euro)

### 1. Immateriële vaste activa

#### Software

De software betreft de applicaties waarin het primaire bedrijfsproces wordt ondersteund en het boekhoudsysteem. De jaarlijkse afschrijving en onderhoudskosten van de software is verantwoord onder de kosten eigen organisatie (overige algemene kosten).

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Aanschafwaarde	467	467
Cumulatieve afschrijvingen	-404	-328
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>63</u>	<u>139</u>
(Des)investeringen	62	-
Afschrijvingen	-61	-77
<i>Mutaties</i>	<u>1</u>	<u>-77</u>
Aanschafwaarde	529	467
Cumulatieve afschrijvingen	-465	-404
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>64</u>	<u>62</u>

### 2. Materiële vaste activa

#### 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:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Aanschafwaarde	347.921	335.872
Cumulatieve afschrijvingen	-48.073	-36.652
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>299.848</u>	<u>299.220</u>
De specificatie van de mutaties is als volgt:		
Correctie aanschafwaarde	-	-1.106
Correctie cumulatieve afschrijvingen	-	1.492
Investeringen door verwervingen	5.934	5.880
Investeringen door instandhouding en restauratie	13.077	7.275
Afschrijvingen	-13.651	-12.913
<i>Totaal mutaties</i>	<u>5.360</u>	<u>627</u>

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Aanschafwaarde	366.932	347.921
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-61.724</u>	<u>-48.073</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>305.208</u>	<u>299.848</u>

De correctie aanschafwaarde en correctie cumulatieve afschrijvingen in 2022 betreffen het effect van een aanpassing in de vastgoedportefeuille waarin een eerdere kadastrale omissie van een geschonken pand is verwerkt.

### **Bedrijfsmiddelen**

Als een component door restauratie of instandhoudingsinvesteringen vervangen wordt, wordt de eventuele restwaarde van deze component geheel afgeschreven. Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Aanschafwaarde	1.351	1.231
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-916</u>	<u>-753</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>435</u>	<u>478</u>

De specificatie van de mutaties is als volgt:

(Des)investeringen	229	119
Afschrijvingen	<u>-162</u>	<u>-162</u>
<i>Mutaties</i>	<u>67</u>	<u>-43</u>
Aanschafwaarde	1.580	1.350
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-1.078</u>	<u>-915</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>502</u>	<u>435</u>

De bedrijfsmiddelen bestaan uit kantoorinventaris, -installaties, -hardware en inventaris voor panden en/of eenheden in tijdelijke verhuur. De afschrijving van de (kantoor)inventaris van de tijdelijke verhuur-locaties wordt verantwoord onder de kosten instandhouding van de panden of kosten eigen organisatie (in geval van kantoorinventaris).

### **3. Financiële vaste activa**

#### ***Langlopende vorderingen***

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

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>-</u>	<u>23</u>

#### 4. Kortlopende vorderingen

De specificatie is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Huurvorderingen	807	274
Subsidies en bijdragen	516	-
Nog te ontvangen uit verkopen	787	-
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>1.103</u>	<u>1.685</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>3.213</u>	<u>1.959</u>

Wegens (mogelijke) oninbaarheid van huurvorderingen is in 2023 € 102 (2022: € 87) voorzien onder huurvorderingen. Subsidies en bijdragen betreffen direct opvorderbare bijdragen voor restauratiekosten. Dit zijn langlopende toezeggingen met betrekking tot subsidies waartegenover verplichtingen staan voor uit te voeren werkzaamheden. De toezeggingen en verplichtingen worden gesaldeerd verantwoord.

Overige vorderingen en overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Te ontvangen bijdragen van derden en fondsen	161	902
Omzetbelasting	221	-
Afrekeningen servicekosten	210	-
Vooruitbetaalde bedragen	235	189
Overig	<u>276</u>	<u>594</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>1.103</u>	<u>1.685</u>

#### 5. Liquide middelen

De specificatie is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Banktegoeden	389	1.329
Rekening-courant Restauratiefonds	<u>-</u>	<u>138</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>389</u>	<u>1.467</u>

De liquide middelen zijn direct opeisbaar bij banken en ter vrije beschikking.

#### 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 – financieringsbeleid 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 ongeveer 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>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Stand per 1 januari	290.396	292.661
Onttrekking uit reserves door resultaatbestemming	-3.968	-3.870
Toevoeging aan bestemmingsfonds	<u>279</u>	<u>1.605</u>
	-3.689	-2.265
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>286.707</u>	<u>290.396</u>

De specificatie van reserves en fondsen is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Bestemmingsreserve	279.142	276.964
Overige reserve	4.250	10.396
Bestemmingsfonds	<u>3.315</u>	<u>3.036</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>286.707</u>	<u>290.396</u>

### **Reserves**

Het verloop van de Bestemmingsreserve is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Stand per 1 januari	276.964	277.232
Toevoeging (onttrekking) aan overige reserve	<u>2.178</u>	<u>-268</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>279.142</u>	<u>276.964</u>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Stand per 1 januari	10.396	13.998
Onttrekking uit overige reserve door resultaatbestemming	-3.968	-3.870
Mutatie Bestemmingsreserve	<u>-2.178</u>	<u>268</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>4.250</u>	<u>10.396</u>



### **Fondsen**

De specificatie van het Bestemmingsfonds is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Stand per 1 januari	3.036	1.431
Onttrekking	-260	-1.200
Toevoeging	<u>539</u>	<u>2.805</u>
	279	1.605
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>3.315</u>	<u>3.036</u>

De specificatie van het Bestemmingsfonds is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Museumhuizen	-	205
Tegelen	26	26
Panden voor 1850	2.547	2.600
Bolklok	18	20
Shelter	335	185
Onderwaterplan	133	-
Pentekening	24	-
Goejanverwelle, Hekendorp	210	-
Glas- en loodramen	5	-
Trappenhuis Willemskade, Zwolle	5	-
Driehuis	<u>12</u>	<u>-</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>3.315</u>	<u>3.036</u>

In 2023 is € 260 vrijgevallen vanuit 3 fondsen. De fondsen voor 2023 bestaan uit de volgende fondsen:

Een in 2022 ontvangen legaat uit de nalatenschap van anonieme schenker voor een bedrag van € 2.600, welke ten goede te komen aan Panden van voor het jaar 1850. In 2023 is hiervan € 52 vrijgevallen ten gunste van de afschrijving van een pand van voor 1850.

Een in 2021 ontvangen bedrag van € 26 van de heer J.W. Coenen welke is bestemd voor het maken van plannen met betrekking tot de toekomstige exploitatie van het pand Grotestraat 46 te Tegelen.

Het legaat van de heer Rootliep van € 20 is bestemd voor de aankoop en plaatsing van de Bolklok op buitenplaats Nijenburg te Heiloo. In 2023 is hiervan € 2 vrijgevallen ten gunste van de afschrijving op de Bolklok.

Van de Stichting Bon Coeur zijn schenkingen ontvangen bestemd voor de restauratie en plaatsing van "de Shelter", het prototype van een verplaatsbare woning uit de jaren 1980. In 2022 en 2023 zijn de schenkingen ondergebracht in het Bestemmingsfonds en ultimo 2023 resteerde daarvan € 335.

De overige schenkingen die toegevoegd zijn aan het Bestemmingsfonds zijn:

<b>Schenker</b>	<b>Bestemming</b>	<b>2023</b>
Van Lennep Bartelfonds	Onderwaterplan	8
PBCF Landelijk	Onderwaterplan	50
TBI Fonds	Onderwaterplan	75
Vrienden van Beeckesteijn	Driehuis	12
PBCF afdeling Utrecht	Restauratie Pentekening	5
K.F. Heinfonds	Restauratie Pentekening	6
Carel Nengerman Fonds	Restauratie Pentekening	1
Stichting Boek & Wurm	Restauratie Pentekening	10
Ridderschap van Utrecht	Restauratie Pentekening	2
Stichting Aan Boord	Goejanverwelle, Hekendorp	210
Het Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds	Glas- en loodramen	5
Het Harry en Tiny van Bilsen-Schreurs Fonds	Trappenhuis Willemskade, Zwolle	5
		389

## 7. Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Langlopende leningen	7.616	6.608
Waarborgsommen huurders	2.056	2.040
Voorziening voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning	1.832	843
<i>Stand per einde boekjaar</i>	11.505	9.491

### **Langlopende leningen**

De specificatie is als volgt:

	<b>Langlopende leningen per 01-01-2023</b>	<b>Opname/aflossing in 2023</b>	<b>Naar korte schulden 31-12-2023</b>	<b>Langlopende leningen per 31-12-2023</b>
<i>Looptijd korter dan 5 jaar</i>				
Oranjefonds: 3,35%, 30-11-2024	1.600	-	-1.600	-
Miller Crown: 7,5%, 30-06-2025	-	1.250	-	1.250
ING Bank: 2,6%. 01-10-2028	1.880	-		1.880

	Langlopende leningen per 01-01-2023	Opname/aflossing in 2023	Naar korte schulden 31-12-2023	Langlopende leningen per 31-12-2023
<i>Looptijd langer dan 5 jaar</i>				
ABN AMRO Bank: 3.3%, 01-01-2030	1.444	1.500	-75	2.869
Nat. Restauratiefonds: 1,3%, 01-01-2033	79	-7	-7	65
Nat. Restauratiefonds: 1,5%, 19-04-2043	216	-7	-9	200
Nat. Restauratiefonds: 1,5%, 19-04-2043	85	-4	-4	77
Nat. Restauratiefonds: 2,0%, 19-03-2051	641	-12	-17	612
Nat. Restauratiefonds: 1,0%, 01-10-2036	656	-	-	656
Gemeente Haarlem	7	-	-	7
	<u>6.608</u>	<u>2.720</u>	<u>-1.712</u>	<u>7.616</u>

Aan ABN-AMRO Bank, ING Bank, Miller Crown en het Nationaal Restauratiefonds is per 31 december 2023 in totaal op 15 panden van de Vereniging een recht van Hypotheek verleend.

#### **Waarborgsommen huurders**

Over de Waarborgsommen huurders wordt geen rente vergoed. De waarborgsommen zijn toegenomen met per saldo € 16. Dit betreft nieuw ontvangen waarborgsommen € 301 minus uitbetaalde waarborgsommen van € 285.

#### **Voorziening rechten vruchtgebruik en bewoning**

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. Het verloop van de voorzieningen voor de rechten van vruchtgebruik en bewoning (woonrecht) is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Stand per 1 januari	843	789
Vrijval naar resultaat	-166	-315
Toevoeging Woonrechten	<u>1.155</u>	<u>369</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>1.832</u>	<u>843</u>

## 8. Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Crediteuren	4.333	1.693
Schulden aan Restauratiefonds	2.035	-
Schulden aan Kredietinstellingen	1.712	101
Overlopend voor toekomstige restauratiekosten	-	85
Vooruit ontvangen subsidies	-	385
Overige schulden	1.110	1.000
Overlopende passiva	<u>1.974</u>	<u>643</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u>11.164</u>	<u>3.907</u>

De Vereniging heeft een variabel rentende rekening-courant faciliteit bij het Nationaal Restauratiefonds. Per ultimo boekjaar 2023 is de maximale faciliteit opgenomen.

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

De overige schulden betreffen onder andere vooruit ontvangen huren Vakantiehuisen ad € 248, vooruit ontvangen voor aankoop Tegelen ad € 420, vooruit ontvangen Bijzondere Locaties ad € 7, vooruit ontvangen huurbedragen ad € 230, nog te betalen pensioenpremies € 156 en overige posten € 49.

De overlopende passiva betreffen voornamelijk overlopende vakantiedagen ad € 181, loonheffing ad € 148, nog te ontvangen facturen ad € 1.326 plus kleine posten van tezamen € 319.

## 9. Niet uit de balans blijvende rechten

Vereniging Hendrick de Keyser krijgt jaarlijks instandhoudingssubsidies toegezegd (SIM). De toegezegde instandhoudingssubsidies beslaan steeds 6 kalenderjaren. Voor in de periode 2018 - 2023 toegezegde instandhoudingssubsidies € 8.534 (2022: € 8.375), dient nog voor een bedrag van € 3.475 (2022: € 4.673) aan instandhoudingwerkzaamheden verricht te worden.

## 10. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De Vereniging heeft vier leasecontracten voor bedrijfswagens, met een verplichting van in totaal € 59 (2022: € 18). Ook is een depot gehuurd, de bijbehorende huurverplichting bedraagt € 18 voor een resterende periode van 12 maanden. Voorts is een parkeerplaats voor onbepaalde tijd gehuurd. Per 31 december 2023 is de Vereniging tevens verplichtingen naar leveranciers aangegaan voor een bedrag van € 6.779.

## 11. Gebeurtenissen na balansdatum

Ten behoeve van haar liquiditeitspositie alsook werkkapitaal heeft de Vereniging in 2024 aanvullende financiering aangetrokken. Tot en met de datum van de jaarrekening zijn via Miller Crown (€ 2.750) en Mogelijk.nl (€ 5.068) nieuwe financieringen aangegaan.

## Toelichting op de Staat van Baten en Lasten 2023

(x € 1.000)

### 13.1. Baten van particulieren

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2023</b> <b>Begroting</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Contributies	196		188
Donaties en giften	336		39
Schenkingen van panden	4.234		3.729
Legaten en erfstellingen	1.281		3.399
Overige baten van particulieren	16		7
<i>Totaal</i>	<u>6.063</u>	<u>1.625</u>	<u>7.362</u>

### 13.2. Baten van loterij-organisaties

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2023</b> <b>Begroting</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
VriendenLoterij	1.200		1.200
Overige acties (VriendenLoterij)	178		213
<i>Totaal</i>	<u>1.378</u>	<u>1.500</u>	<u>1.413</u>

De bate uit overige acties van € 178 (2022: € 213) betreft een extra uitkering van de VriendenLoterij, omdat deelnemers aan de VriendenLoterij ook in 2023 specifiek voor 'Hendrick de Keyser' geormerkte loten hebben gekocht.

Daarnaast hebben mensen die lid zijn van de VriendenLoterij gratis toegang tot onze musea, en ontvangt de Vereniging 60% van de normale opbrengst van een Museumhuis-toegangsticket van de VriendenLoterij. Deze opbrengst wordt verantwoord onder 'Baten uit levering van producten of diensten'.

De bijdrage van de VriendenLoterij van € 1.200 in 2023 (2022: € 1.200) is bestemd voor de aankoop en restauratie van Oostergeest in Warmond en voor de restauratie en openstelling van De Kapelwoning in Driehuis. De inkomsten uit de lotenverkoop zijn voor de opengestelde Museumhuizen.

### 13.3. Baten van subsidies van overheden

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2023</b> <b>Begroting</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Structurele subsidies instandhouding	1.396		1.377
Incidentele subsidies	317		70
<i>Totaal</i>	<u>1.713</u>	<u>2.563</u>	<u>1.447</u>

De subsidies voor instandhoudingskosten (SIM) worden jaarlijks voor een deel van het bezit, gebaseerd op toekenning voor een periode van 6 jaar, toegerekend. De incidentele subsidies hadden betrekking op de volgende projecten:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Leeuwarden, Eysingahuis	217	2
Cruquius, Onderwaterplan	20	-
Driehuis, Kapelwoning	80	
Hegebeintum, Harstawei	-	47
Uithoorn, Thamerlaan	-	2
Scheveningen, Zwaardstraat	-	19
<i>Totaal</i>	<u>317</u>	<u>70</u>

### 13.4. Baten van fondsen

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2023</b> <b>Begroting</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Bijdragen van fondsen aan restauraties	<u>896</u>	<u>1.130</u>	<u>40</u>

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

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Shelter	335	-
Goenjanverwelle, Hekendorp	210	-
Onderwaterplan Cruquius	133	-
Heilo, Bolklok	40	-
Huis van Eysinga, Leeuwarden	26	-
Blokszijl, Kerstraat 2	-	12
Presentatie 4 museumhuizen	25	-
Hegebeintum, Harstawei	15	20
Huis te Warmond, Warmond	-	8
Overig	112	-
<i>Totaal</i>	<u>896</u>	<u>40</u>

### 13.5. Baten als tegenprestatie voor de levering van producten of diensten

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2023</b> <b>Begroting</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Opbrengsten Monument en Bed	385		460
Ledenkorting Monument en Bed	-		-52
	<u>385</u>		<u>408</u>
Opbrengst Bijzondere Locaties	320		230
Korting Bijzondere Locaties	-		-3
	<u>320</u>		<u>227</u>
Opbrengst Museumhuizen	184		153
Opbrengst Huisgenoten	-		2
	<u>184</u>		<u>155</u>
Opbrengst Evenementen	64		7
Opbrengst Webshop	6		7
Overig	-		2
	<u>70</u>		<u>14</u>
<i>Totaal</i>	<u><u>959</u></u>	<u><u>313</u></u>	<u><u>804</u></u>

### 13.6. Overige baten

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2023</b> <b>Begroting</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Baten uit exploitatie panden	13.033		12.391
Overige	-		-91
<i>Totaal</i>	<u><u>13.033</u></u>	<u><u>12.230</u></u>	<u><u>12.300</u></u>

Baten uit exploitatie panden betreft de baten voor de verhuur van onze panden. De baten uit exploitatie panden in 2023 bestaan uit:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Huuropbrengsten	12.023	11.622
Doorberekende voorschotten servicekosten	800	485
Nog af te rekenen servicekosten	210	284
<i>Totaal</i>	<u><u>13.033</u></u>	<u><u>12.391</u></u>

Vanaf 2023 zijn onder de baten uit exploitatiepanden de netto huuropbrengsten verantwoord exclusief de servicekosten. De servicekosten voor 2023 zijn opgenomen onder de lasten bij instandhouding panden (14.2).

### 13.7. Besteed aan doelstellingen

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Totaal baten	24.042	23.365
Totaal lasten	<u>27.413</u>	<u>25.443</u>
Percentage besteding	100%	100%
Besteed aan doelstellingen	<u>26.886</u>	<u>24.744</u>
Percentage besteed aan doelstellingen	100%	100%

## 14. Lasten

### 14.1 Verwerving en restauraties panden

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <b>Realisatie</b>	<b>2023</b> <b>Begroting</b>	<b>2022</b> <b>Realisatie</b>
Kosten restauratieprojecten	4.720		3.232
Af: Geactiveerde restauratiekosten	<u>-4.720</u>		<u>-3.129</u>
Saldo restauratiekosten	-		104
Kosten van verwerving	52		301
Kosten eigen organisatie	<u>1.379</u>		<u>1.732</u>
Ten laste van het resultaat boekjaar	1.431		2.136
Onder baten verantwoorde incidentele subsidiebijdragen	<u>-317</u>		<u>-70</u>
<i>Netto ten laste van het boekjaar</i>	<u>1.114</u>	<u>2.566</u>	<u>2.066</u>



## 14.2 Instandhouding panden

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

	<b>2023</b> <u>Realisatie</u>	<b>2023</b> <u>Begroting</u>	<b>2022</b> <u>Realisatie</u>
Kosten instandhouding	12.796		8.407
Af: Geactiveerde instandhouding	<u>-8.357</u>		<u>-4.147</u>
Saldo kosten instandhouding	4.439		4.260
Afschrijving	13.651		12.913
Kosten eigen organisatie	<u>2.922</u>		<u>2.009</u>
<i>Ten laste van het resultaat boekjaar</i>	<u>21.012</u>	<u>19.192</u>	<u>19.182</u>
Onder baten verantwoorde structurele subsidiebijdragen	<u>-1.396</u>		<u>-1.378</u>
<i>Netto ten laste van het boekjaar</i>	<u>19.616</u>		<u>17.804</u>

In de kosten instandhouding panden zijn ook de niet met huurders verrekende servicekosten opgenomen voor een bedrag van € 4 (2022: € 1).

De kosten instandhouding bestaan uit:

	<b>2023</b> <u>Realisatie</u>	<b>2022</b> <u>Realisatie</u>
Kosten instandhouding (excl. servicekosten)	11.467	7.174
Correctie servicekosten voorgaande jaren	40	152
Servicekosten boekjaar	<u>1.289</u>	<u>1.081</u>
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>12.796</u>	<u>8.407</u>

## 14.3 Voorlichting

De specificatie is als volgt:

	<b>2023</b> <u>Realisatie</u>	<b>2023</b> <u>Begroting</u>	<b>2022</b> <u>Realisatie</u>
Voorlichting en presentatie	982		721
Kosten eigen organisatie	<u>3.461</u>		<u>2.705</u>
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>4.443</u>	<u>1.621</u>	<u>3.426</u>

#### 14.4 Wervingskosten

De specificatie is als volgt:

	<u>2023</u> <u>Realisatie</u>	<u>2023</u> <u>Begroting</u>	<u>2022</u> <u>Realisatie</u>
Wervingskosten	86		52
Kosten eigen organisatie	180		344
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>266</u>	<u>175</u>	<u>396</u>
<i>Percentage van de totaal geworven baten</i>	2,7%		3,9%

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

#### 14.5 Kosten beheer en administratie

De specificatie is als volgt:

	<u>2023</u> <u>Realisatie</u>	<u>2023</u> <u>Begroting</u>	<u>2022</u> <u>Realisatie</u>
Kosten eigen organisatie	261		303
<i>Totaal ten laste van het boekjaar</i>	<u>261</u>	<u>788</u>	<u>303</u>
<i>Percentage van de totaal geworven baten</i>	2,6%		3,0%

De kosten beheer en administratie bestaan uit toegerekende kosten eigen organisatie en worden op basis van tijdsbesteding berekend.

#### 14.6 Bestuur en personeel

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 aandachtsgebieden.

Bestuurders en leden van de Verenigingsraad 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 leden van de Verenigingsraad 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	<b>B. Meerstadt</b>	<b>I. Finaly</b>	<b>W. Wijngaards</b>
Functie	Directeur	Directeur	Directeur
Domein	<u>Algemeen</u>	<u>Beheer</u>	<u>Ext. Relaties</u>
Aard dienstverband	Vast	Vast	Vast
Uren	36	40	40
Deeltijdfactor	90%	100%	100%
Gewerkte periode	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 -31/12
Bruto jaarloon	128	123	121
Vakantiegeld	<u>10</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
Totaal bruto jaarloon	138	132	130
Belastbare bijtellings/vergoeding	1	0	1
Pensioenlasten werkgeversdeel	<u>28</u>	<u>25</u>	<u>22</u>
Totaal loonkosten 2023	<u>167</u>	<u>157</u>	<u>153</u>
Totaal loonkosten 2022	<u>149</u>	<u>143</u>	<u>126</u>

Het jaarinkomen van de individuele directieleden (in loondienst) blijft binnen het maximum van de relevante schalen volgens de Regeling beloning directeuren van goede doelen organisaties.

Ook het jaarinkomen, de belaste vergoedingen/bijtellings, de pensioenlasten en de pensioencompensatie van de individuele directieleden blijft binnen het in de Regeling opgenomen maximum van € 216 per jaar.

In de BSD-score onder de Regeling Beloning Directeuren van goede doelen organisaties 2023 valt de beloning van de Algemeen Directeur binnen het maximum van Schaal I en evenzo de beloningen van de overige Directeuren binnen het maximum van Schaal H.

Aan directieleden zijn geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt, noch zijn zij huurders van verenigingsbezit.

### ***Overig personeel***

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<u>Realisatie</u>	<u>Realisatie</u>
Algemeen	16	17
Beheer	28	20
Externe relaties	30	28
<i>Totaal</i>	<u>74</u>	<u>65</u>

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 wordt ondersteund door 474 vrijwilligers (2022: 415) voor hulp bij museumhuizen, 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.

Vrijwilligers ontvangen een vergoeding voor de (reis)kosten die zij voor de Vereniging maken en in enkele gevallen een vrijwilligersvergoeding. In totaal bedroeg in 2023 de vergoeding aan vrijwilligers € 60 (2021: € 61).

## **15. Saldo financiële baten en lasten**

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

	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<u>Realisatie</u>	<u>Begroting</u>	<u>Realisatie</u>
Rentebaten	5	-	-
Rentelasten	323	80	187
<i>Totaal</i>	<u>318</u>	<u>80</u>	<u>187</u>

## Ondertekening

Ondertekend te Amsterdam, 29 juli 2024

### **De Directie:**

\_\_\_\_\_  
A. Meerstadt

\_\_\_\_\_  
J.L.P.B. Finaly

\_\_\_\_\_  
W. Wijngaards

### **Het Bestuur:**

\_\_\_\_\_  
P.H.M. Hofsté

\_\_\_\_\_  
A.F.W. Bosman

\_\_\_\_\_  
L. Moos

\_\_\_\_\_  
E.M. van der Pol

\_\_\_\_\_  
P. Mosterd

\_\_\_\_\_  
A.R. Dencher

\_\_\_\_\_  
C.M. Stokkermans

## Kosten eigen organisatie

(x € 1.000)

De verdeling van de kosten eigen organisatie is als volgt:

	Verwerving /restaurantie	Onderhoud /verhuur	Voorlichting /presentatie	Werving	Beheer en administratie	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Bestuurskosten	4	9	10	1	1	25	12
Salarissen	600	1.272	1.506	78	114	3.570	3.179
Sociale lasten	128	271	321	17	24	761	726
Pensioenkosten	87	185	219	11	17	519	493
Ov.pers.kosten	251	532	630	33	48	1.494	718
Reis- en verblijf	29	61	72	4	5	171	182
Huisvesting	3	6	7	0	1	17	179
Kantoorkosten	150	319	377	20	29	895	785
Alg. kosten	127	270	320	17	24	758	819
<b>Realisatie 2023</b>	<b>1.379</b>	<b>2.925</b>	<b>3.462</b>	<b>181</b>	<b>263</b>	<b>8.210</b>	<b>7.093</b>
Realisatie 2022	1.732	2.009	2.705	344	303	7.093	

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 naar drie doelstellingen en twee aandachtsgebieden. De verdeelsleutel is als volgt: personeelskosten worden toegerekend op basis van een inschatting van bestede tijd per FTE aan doelstellingen en aandachtsgebieden.

De overige kosten worden verdeeld naar rato van de personeelskosten.

De stijging van de personeelskosten is te verklaren door een toename van het aantal FTE's, maar ook door de inhuur van interim-professionals.

## Bestemming saldo Baten en Lasten

(x € 1.000)

Vooruitlopend op het vaststellen van de Jaarrekening 2023 is het saldo baten en lasten als volgt in het eigen vermogen verwerkt:

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
Ottrekking aan reserves	-3.968	-3.870
Mutatie op Bestemmingsfonds	<u>279</u>	<u>1.605</u>
<i>Stand per einde boekjaar</i>	<u><u>-3.689</u></u>	<u><u>-2.265</u></u>

## **Controleverklaring**



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: het bestuur, de directie en de Verenigingsraad van Vereniging Hendrick de Keyser

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening**

#### ***Ons oordeel***

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Vereniging Hendrick de Keyser (of hierna 'de Vereniging') te Amsterdam (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Vereniging Hendrick de Keyser per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de Richtlijn voor de jaarverslaggeving 650 'Fondsenwervende organisaties'.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de staat van baten en lasten over 2023; en
- 3 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

#### ***Informatie ter ondersteuning van ons oordeel***

##### **Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving**

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de Vereniging en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de vennootschap met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de interne controle maatregelen. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij de directie, het bestuur en de Verenigingsraad.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de Vereniging van toepassing zijn en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

— wet ter voorkoming witwassen en financiering van terrorisme. Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening. In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

### **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

#### *Risico*

Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

#### *Controle-aanpak:*

- Wij hebben de opzet en bestaan geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten.
- Wij hebben de opzet en bestaan van fraudemaatregelen en risicobeoordeling op fraude beoordeeld.
- Wij hebben een analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan correcties na balansdatum. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben potentieel frauduleuze journaalposten en andere boekingen die hiervoor in aanmerking komen geïdentificeerd.
- Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het beoordelen van jaarrekeningposten die geen materiële impact hebben op de verantwoording in de jaarrekening.

## **Controleaanpak continuïteit - geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd**

De directie heeft haar continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van de directie te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsrisicoanalyse door de directie alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in bouw- en restauratiekosten aanleiding geven tot een significant continuïteitsrisico;
- overwegen of de marktontwikkelingen impact hebben op de huuropbrengsten en daarmee aanleiding geven tot een significant continuïteitsrisico;
- overwegen of de ontwikkeling van verkregen subsidies en donaties impact hebben op de opbrengsten en daarmee aanleiding geven tot een significant continuïteitsrisico; en
- analyse van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 van de jaarrekening 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.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### ***Verantwoordelijkheden van de directie, het bestuur en de Verenigingsraad voor de jaarrekening***

De directie en het bestuur zijn verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Richtlijn voor de jaarverslaggeving 650 'Fondsenwervende organisaties'. In dit kader zijn de directie en het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de directie en het bestuur noodzakelijk achten 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 moeten de directie en het bestuur afwegen of de Vereniging in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moeten de directie en het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie en het bestuur het voornemen hebben om de Vereniging te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie en het bestuur moeten gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de Vereniging haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Verenigingsraad is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de Vereniging.

### ***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 de 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 bevatten 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 Vereniging;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door de directie en het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de Vereniging haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf 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 organisatie 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 met governance belaste personen 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.

Amstelveen, 29 juli 2024

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA