

**STICHTING TIJDELIJK WONEN
TE UTRECHT**
Rapport inzake jaarstukken 2015

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

1	Jaarverslag	3
2	Resultaat	4
3	Financiële positie	5
4	Kengetallen	6
5	Fiscale positie	7
6	Jaarverslag bestuur	9

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2015	12
2	Staat van baten en lasten 2015	13
3	Kasstroomoverzicht 2015	14
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	15
5	Toelichting op de balans per 31 december 2015	18
6	Toelichting op de staat van baten en lasten 2015	23

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van de winst 2015	27
2	Accountantsverklaring	28

Stichting Tijdelijk Wonen
Archimedeslaan 16
3584 BA Utrecht

Utrecht, 14 juni 2016

1 JAARVERSLAG

1.1 Inleiding

Dit is het jaarverslag 2015 van de Stichting Tijdelijk Wonen (STW), gevestigd aan de Archimedeslaan 16, 3584 BA te Utrecht. De Stichting staat geregistreerd in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41187778.

1.2 Bestuur

Het huidige bestuur van STW bestaat uit de volgende de volgende personen:

Ellen de Bruijn (secretaris)
Floris de Vries (penningmeester en vicevoorzitter)
Jasper-Job Greuter (algemeen bestuurslid)
Martijn van der Meij (penningmeester)
Thomas Schouten (voorzitter)
Vigfús Vigfússon (secretaris)

1.3 Raad van Toezicht

Ingevolge artikel 9 van de statuten is een Raad van Toezicht ingesteld. De huidige Raad van Toezicht bestaat uit de volgende personen:

Bert Aalbers (algemeen lid)
Dionne Baaré (algemeen lid)
Jaap Zwart (voorzitter)
Pieter Smeijer (algemeen lid)
Vacature (algemeen lid)

2 RESULTAAT

2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat over 2015 bedraagt € 163.031 tegenover € 45.445 over 2014. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2015		2014		Vershil
	€	%	€	%	€
Exploitatiebaten	1.367.376	100,0	1.342.186	100,0	25.190
Exploitatielasten	628.794	46,0	685.133	51,1	-56.339
Bruto-omzetresultaat	738.582	54,0	657.053	49,0	81.529
Overige verhuurbaten	1.967	0,1	4.162	0,3	-2.195
Kosten					
Afschrijvingen	489.439	35,8	506.268	37,7	-16.829
Kantoorkosten	3.191	0,2	2.545	0,2	646
Verkoopkosten	9.828	0,7	4.850	0,4	4.978
Algemene kosten	15.936	1,2	29.929	2,2	-13.993
Bestuurskosten	40.161	2,9	36.456	2,7	3.705
	558.555	40,9	580.048	43,2	-21.493
Bedrijfsresultaat	181.994	13,3	81.167	6,0	100.827
Financiële baten en lasten	-18.963	-1,4	-35.722	-2,7	16.759
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	163.031	11,9	45.445	3,4	117.586

2.2 Netto-omzet en bruto-omzetresultaat

De netto-omzet steeg met 1,9% tot € 1.367.376. Het bruto-omzetresultaat steeg met 12,4% tot € 738.582. De brutomarge steeg met 12,0% tot € 740.549.

3 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	260.136	129.920
Langlopende schulden	208.548	497.399
	<u>468.684</u>	<u>627.319</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	367.225	855.030
Financiële vaste activa	1.121	1.071
	<u>368.346</u>	<u>856.101</u>
Werkkapitaal	<u>100.338</u>	<u>-228.782</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	66.955	42.704
Liquide middelen	676.609	434.936
	<u>743.564</u>	<u>477.640</u>
Af: kortlopende schulden	643.226	706.422
Werkkapitaal	<u>100.338</u>	<u>-228.782</u>

4 KENGETALLEN

4.1 Omzet en rentabiliteit

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Omzetontwikkeling <i>Indexgetal (2014=100)</i>	101,88	100,00
Nettowinstmarge <i>Resultaat/netto-omzet</i>	9,52	2,71
Rentabiliteit eigen vermogen <i>Resultaat/eigen vermogen</i>	50,06	28,02

4.2 Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin de onderneming in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Current ratio <i>Vlottende activa/kortlopende schulden</i>	1,16	0,68

4.3 Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin de onderneming in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente en aflossing) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Solvabiliteit eerste niveau <i>Eigen vermogen/balanstotaal</i>	23,40	9,74

5 FISCALE POSITIE

5.1 Algemeen

De stichting is op basis van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting voor haar verhuuractiviteiten vrijgesteld van de heffing van omzetbelasting.

Sinds 1 januari 2012 zijn Stichtingen, verenigingen en vergelijkbare organisaties die een onderneming drijven vrijgesteld van vennootschapsbelasting als de winst in een jaar niet meer is dan € 15.000 en de winst in een jaar en de daaraan voorafgaande vier jaar bij elkaar niet meer is dan € 75.000.

5.2 Berekening belastbaar bedrag 2015

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2015 is als volgt berekend:

	<u>2015</u>
	€
Resultaat	163.031
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten	<u>1.045</u>
Belastbaar bedrag 2015	<u><u>164.076</u></u>

Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	<u>2015</u>
	€
20,0% over € 164.075	<u><u>32.815</u></u>

Per balansdatum bedraagt de verschuldigde vennootschapsbelasting € 27.245. De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

	2015
	€
Stand per 1 januari	9.044
Vennootschapsbelasting 2015	32.815
	<hr/> 41.859
Op (voorlopige) aanslag is betaald	-14.614
Stand per 31 december	<hr/> 27.245 <hr/>

6 JAARVERSLAG BESTUUR

6.1 Ondernemingsvorm

STW is een stichting die ten doel heeft het realiseren van meer betaalbare huisvesting voor jongeren in Nederland. Zij leveren hieraan een bijdrage door het aanpassen tot woonruimte en beheren van leegstaande gebouwen voor zoveel mogelijk jongeren die (urgent) woonruimte nodig hebben en daarin niet op een andere wijze kunnen voorzien. De activiteiten in het verslagjaar hebben voornamelijk bestaan uit het beheren van de 393 kamers aan de Archimedeslaan 16 te Utrecht.

6.2 Doelstelling van de stichting

STW is een stichting die ten doel heeft het realiseren van meer betaalbare huisvesting voor jongeren in Nederland. Hier wordt aan bijgedragen door het aanpassen tot woonruimte en beheren van leegstaande gebouwen voor zoveel mogelijk jongeren die woonruimte nodig hebben en daarin niet op een andere wijze kunnen voorzien.

Hieraan gerelateerde algemene bedrijfsdoelstellingen zijn:

- Streven naar een financiële gezonde en groeiende onderneming;
- Het opstellen van goede interne processen en procedures;
- Streven te voldoen aan de normen en wettelijke verplichtingen zoals gesteld door de overheid

6.3 Kernactiviteit

De huidige kernactiviteit van STW is het exploiteren van de 393 kamers gerealiseerd in het project aan de Archimedeslaan te Utrecht. Net zoals vorig jaar was de bezetting van de kamers rond de 99,5 procent. Bij leegstaand staan de meeste kamers niet langer dan 30 dagen leeg. De kamerhuur is dit jaar, net zoals vorig jaar, om concurrentieoverwegingen niet verhoogd. Wel is het voorschot op de servicekosten verhoogd.

6.4 Inleiding

- Personele wisselingen
- Wisselingen commerciële huurders

6.5 Organisatorische vernieuwing

In 2015 hebben we afscheid genomen van Naomi Mak als bestuurslid en tevens penningmeester. Naomi kon het bestuurswerk niet combineren met haar afstuderen. We hebben Naomi leren kennen als een betrokken bestuurslid en betreuen haar vertrek. Eind 2015 is Floris de Vries aangetreden als nieuwe penningmeester. In het sociaal beheer heeft pandbeheerveteraan Arjen Kanters afscheid genomen van Stichting Tijdelijk Wonen na jaren van trouwe dienst. We wensen hem heel veel succes in zijn nieuwe carrière. Nieuw tot het pandbeheer toetreden is Wijnand Bijdevier. Wijnand heeft als gangbeheerder ervaring opgedaan in de organisatie en het bestuur wenst hem veel plezier in zijn nieuwe functie.

Er staat een vacature open voor het vijfde lid van de Raad van Toezicht. STW is op zoek naar iemand met politieke connecties in de gemeente Utrecht, brede kennis van de vastgoed wereld of juridische kennis om de Raad van Toezicht te versterken.

Gedurende het jaar 2015 heeft Stichting tijdelijk wonen geen personeel in dienst.

6.6 Commerciële huurders

Met trots kunnen we stellen dat de lege ruimten van voormalig Sophies Horeca Exploitatie BV (SHE BV) allemaal zijn verhuurd. In de zomer van 2014 hebben een oplopende huurschuld en toenemende overlast STW helaas gedwongen om afscheid te nemen van SHE BV.

Eind 2015 gaf SWK kunsthuisvesting aan om niet langer door te gaan met het huren bij STW. Door de naderende einddatum van het pand werd het volgens SWK lastiger om alle ruimten te verhuren. STW heeft de huurders die graag wilden blijven overgenomen en verwacht de overgebleven ruimten snel te verhuren.

We namen ook afscheid van Stichting Perspectief. Perspectief, een organisatie die zich inzet voor kwetsbare mensen en werkt aan een verbetering van kwaliteit van leven, kwam in 2014 in het auditorium. Echter, door veranderingen binnen de wet zag Perspectief eind mei geen mogelijkheid om te blijven bestaan. Het auditorium is overgenomen door Camelot en functioneert per 1 januari 2016 als het nieuwe regiokantoor van Camelot. Het oude kantoor van Camelot dient nu als ontvangstruimte voor huurders.

6.7 Vooruitblik op 2016

STW hoopt haar positie op de transformatiemarkt te versterken en haar professionele netwerk verder uit te breiden. Voor alsnog loopt het contract met Aprisco, de eigenaar van de Archimedeslaan 16, af op april 2017. Voor die tijd hoopt STW een nieuw pand te hebben waar de bedrijfsvoering kan voortzetten. Er is in 2015 uitvoerig gesproken over de aanpak en benodigdheden die nodig zijn voor een nieuw project. In het nieuwe jaar willen we de uitkomsten van de brainstormsessies waarmaken; met als resultaat een nieuw pand in 2017.

Utrecht d.d. .. - .. -

Thomas Schouten (voorzitter)

Ellen de Bruijn (secretaris)

Floris de Vries (penningmeester en vicevoorzitter)

JAARREKENING

Balans per 31 december 2015

Staat van baten en lasten 2015

Kasstroomoverzicht 2015

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2015

Toelichting op de staat van baten en lasten 2015

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(na winstbestemming)

	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa (1)				
Verbouwingen	362.838		851.148	
Inventaris	4.387		3.882	
	<u> </u>	367.225	<u> </u>	855.030
Financiële vaste activa (2)				
Overige vorderingen		1.121		1.071
Vlottende activa				
Vorderingen (3)				
Handelsdebiteuren	14.149		18.091	
Overlopende activa	52.806		24.613	
	<u> </u>	66.955	<u> </u>	42.704
Liquide middelen (4)		676.609		434.936
		<u> </u>	<u> </u>	
		<u>1.111.910</u>	<u>1.333.741</u>	

	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Stichtingsvermogen	(5)			
Continuïteitsreserve		260.136		129.920
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	-		288.889	
Overige schulden	208.548		208.510	
		208.548		497.399
Kortlopende schulden	(6)			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	288.889		288.889	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	69.053		109.810	
Vennootschapsbelasting	27.245		9.044	
Overige schulden	29.541		66.399	
Overlopende passiva	228.498		232.280	
		643.226		706.422
		<u>1.111.910</u>		<u>1.333.741</u>

2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2015

		2015		2014	
		€	€	€	€
Exploitatiebaten	(7,8)	1.367.376		1.342.186	
Exploitatielasten	(9)	628.794		685.133	
Bruto-resultaat			738.582		657.053
Overige verhuurbaten	(10)		1.967		4.162
Brutomarge			740.549		661.215
Kosten					
Afschrijvingen	(11)	489.439		506.268	
Kantoorkosten	(13)	3.191		2.545	
Verkoopkosten	(14)	9.828		4.850	
Algemene kosten	(15)	15.936		29.929	
Bestuurskosten	(16)	40.161		36.456	
			558.555		580.048
Bedrijfsresultaat			181.994		81.167
Financiële baten en lasten	(17)		-18.963		-35.722
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			163.031		45.445
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(18)		-32.815		-9.044
Saldo exploitatie boekjaar			130.216		36.401

3 KASSTROOMOVERZICHT 2015

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2015	
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	181.994	
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	489.439	
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	-24.251	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	-63.196	
	<hr/>	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		583.986
Rentelasten	-18.963	
Vennootschapsbelasting	-32.815	
	<hr/>	
		-51.778
		<hr/>
Kasstroom uit operationele activiteiten		532.208
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa		-1.634
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Toename overige vorderingen	-50	
Toename overige langlopende schulden	38	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-288.889	
	<hr/>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-288.901
		<hr/>
		241.673
		<hr/> <hr/>
Samenstelling geldmiddelen		
		2015
	€	€
Liquide middelen per 1 januari		434.936
Mutatie liquide middelen		241.673
		<hr/>
Liquide middelen per 31 december		676.609
		<hr/> <hr/>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De stichting heeft ten doel heeft het realiseren van meer betaalbare huisvesting voor jongeren in Nederland. Zij levert hieraan een bijdrage door het aanpassen tot woonruimte en beheren van leegstaande gebouwen voor zoveel mogelijk jongeren die (urgent) woonruimte nodig hebben en daarin niet op een andere wijze kunnen voorzien.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Voor de kosten van periodiek groot onderhoud wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening is opgenomen onder de overige voorzieningen aan de passiefzijde van de balans.

Financiële vaste activa

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Exploitatiebaten

De exploitatiebaten bestaan voornamelijk uit de huuromzetten onder aftrek van verleende zelfwerkzaamheidskortingen.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Exploitatielasten

De kostprijs van de omzet omvat de kostprijs van de verkochte en geleverde goederen, bestaande uit het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige directe en indirecte kosten die aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Brutomarge

De brutomarge bestaat uit het verschil tussen de netto-omzet en de kostprijs van de omzet, alsmede uit de overige bedrijfsopbrengsten.

Exploitatiesubsidies

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen/waarin de opbrengsten zijn gedeerd/waarin het exploitatietekort zich heeft voorgedaan.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

1. Materiële vaste activa

	Verbouwingen	Inventaris	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2015			
Aanschaffingswaarde	2.482.547	6.782	2.489.329
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.631.399	-2.900	-1.634.299
	<u>851.148</u>	<u>3.882</u>	<u>855.030</u>
Mutaties			
Investeringsen	-	1.634	1.634
Desinvesteringen	-	-2.397	-2.397
Afschrijving desinvesteringen	-	2.397	2.397
Afschrijvingen	-488.310	-1.129	-489.439
	<u>-488.310</u>	<u>505</u>	<u>-487.805</u>
Boekwaarde per 31 december 2015			
Aanschaffingswaarde	2.482.547	6.019	2.488.566
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.119.709	-1.632	-2.121.341
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>362.838</u>	<u>4.387</u>	<u>367.225</u>

Afschrijvingspercentages

	%
Verbouwingen	20 - 26,67
Inventaris	20

Aangezien het gebouw aan de Archimedeslaan per 1 april 2017 verlaten en leeg opgeleverd moet worden, is de economische levensduur van de verbouwingen gesteld tot aan deze datum.

2. Financiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Overige vorderingen		
Waarborgsom snoepautomaat	1.071	1.071
Waarborgsom parkeerpas	50	-
	<u>1.121</u>	<u>1.071</u>

3. Vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	50.659	137.970
Voorziening dubieuze debiteuren	-36.510	-119.879
	<u>14.149</u>	<u>18.091</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	52.806	20.086
Incasso's onderweg	-	4.527
	<u>52.806</u>	<u>24.613</u>
4. Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V.	155.025	234.936
Deposito's	521.584	200.000
	<u>676.609</u>	<u>434.936</u>

PASSIVA

5. Stichtingsvermogen

	2015	2014
	€	€
Continuïteitsreserve		
Stand per 1 januari	129.920	93.519
Batig saldo exploitatie boekjaar	130.216	36.401
Stand per 31 december	<u>260.136</u>	<u>129.920</u>

Lening ABN AMRO Bank N.V.

Stand per 1 januari	288.889	577.778
Aflossing	-288.889	-288.889
Langlopend deel per 31 december	<u>-</u>	<u>288.889</u>

Dit betreft een 5-jarige geldlening, oorspronkelijk groot € 1.300.000. De rente bedraagt 4,5% per jaar tot 1 oktober 2016, per kalenderkwartaal achteraf te voldoen voor het eerste op 1 januari 2012.

De aflossing bedraagt € 72.222,22 per kwartaal voor het eerst op 1 juli 2012 tot en met 1 oktober 2016. Tot meerdere zekerheid voor de voldoening van deze schuld is een borgtocht van € 1.300.000 afgegeven door het College van Burgemeesters en Wethouders van de Gemeente Utrecht.

In de jaarrekening is de aflossingsverplichting van het komend boekjaar, groot € 288.889, gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>208.548</u>	<u>208.510</u>

6. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Leningen	<u>288.889</u>	<u>288.889</u>
----------	----------------	----------------

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>69.053</u>	<u>109.810</u>
-------------	---------------	----------------

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	27.245	9.044
Overige schulden		
Baten serviceverlening	614.058	643.568
Lasten serviceverlening	-584.517	-577.169
	29.541	66.399
Overlopende passiva		
Accountants- en administratiekosten	8.773	8.592
Rente- en bankkosten	3.322	6.644
Voorstanden huurders	147.403	158.534
Aanslag waterschapsbelasting	18.025	18.025
Reservering nog te ontvangen inkoopfacturen	35.975	40.485
Eindafrekening SSH	15.000	-
	228.498	232.280

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Niet verwerkte verplichtingen

Oplevering pand Archimedeslaan

Per 1 april 2017 moet STW het gebouw aan de Archimedeslaan verlaten en leeg opleveren. Hiermee zullen kosten gemoeid zijn zoals administratieve kosten, uitgaven voor ontruiming etc. Deze kosten zijn nog niet precies te bepalen maar er moet rekening mee gehouden worden dat dit een substantieel bedrag zal zijn. Rekening houden met de richtlijnen voor jaarverslaggeving komen deze kosten ten laste van het resultaat in het boekjaar waarin de kosten zijn gemaakt. Verwacht wordt dat deze kosten het eigen vermogen niet zullen overstijgen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

In 2010 heeft STW een huurovereenkomst met ingangsdatum 1 december 2010 gesloten voor een duur van vijf jaar voor ca. 6000 m² in het voormalige schoolgebouw gelegen aan de Archimedeslaan 16 te Utrecht voor een huurprijs van €11.111,08 per maand.

Voor het gebouw Archimedeslaan 16 is een vergunning ex artikelen 15 en 16 van de Leegstandswet afgegeven voor een periode van 2 jaar met ingang van 1 december 2010. De verwachting is dat de vergunning verlengd zal worden tot 1 december 2015, de einddatum van de huurovereenkomst. Er zijn STW geen redenen bekend die verlenging in de weg kunnen staan.

De totaal te betalen huur voor het gehuurde deel van het gebouw Archimedeslaan 16 te Utrecht over de contractperiode van vijf jaar bedraagt €666.665,-.

In 2011 heeft STW een aanvullende Huurovereenkomst gesloten voor de nog niet eerder gehuurde delen van Archimedeslaan 16 te Utrecht. Dit betreft ca 11.000m² voor een huurprijs van € 22.222,16 per maand. De looptijd van deze overeenkomst is tot 1 april 2017. Tevens is de looptijd van de in 2010 afgesloten huurovereenkomst verlengd tot 1 april 2017. De totaal te betalen huur door STW voor de rest van Archimedeslaan 16 bedraagt € 1.333.330,-

6 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2015

7. Exploitatiebaten

De netto-omzet is in 2015 ten opzichte van 2014 met 1,9% gestegen.

	2015	2014
	€	€
8. Exploitatiebaten		
Verhuur woonruimten	1.269.143	1.241.839
Verhuur commerciële ruimte	138.125	154.860
Zelfwerkzaamheidskorting	-39.892	-54.513
	<u>1.367.376</u>	<u>1.342.186</u>

9. Exploitatielasten

Huur Archimedeslaan 16	399.999	399.999
Exploitatie woonruimten en buitenterrein inclusief onderhoud	126.930	149.053
Integraal beheer vergoeding	51.500	51.375
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	33.545	51.065
Verzekeringen	7.086	9.892
Kosten insectenplaag	9.734	23.749
	<u>628.794</u>	<u>685.133</u>

10. Overige verhuurbaten

Boetes en incasso	-	623
Claim Techem	-	-1
Omzet sleutels bewoners	1.899	725
Overige opbrengsten	68	2.815
	<u>1.967</u>	<u>4.162</u>

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2015 geen werknemers werkzaam.

11. Afschrijvingen

Materiële vaste activa	<u>489.439</u>	<u>506.268</u>
------------------------	----------------	----------------

12. Afschrijvingen materiële vaste activa

Verbouwingen	488.310	505.330
Inventaris	1.129	938
	<u>489.439</u>	<u>506.268</u>

Overige bedrijfskosten

	2015	2014
	€	€
13. Kantoorkosten		
Kantoorbehoeften	1.894	889
Telefoon	493	332
Porti	319	194
Overige kantoorkosten	485	1.130
	<u>3.191</u>	<u>2.545</u>
14. Verkoopkosten		
Reclame- en promotiekosten	5.885	1.540
Representatiekosten	3.943	3.310
	<u>9.828</u>	<u>4.850</u>
15. Algemene kosten		
Accountantskosten	6.253	9.675
Juridische kosten	6.552	10.453
Administratiekosten nieuwe bewoners	1.015	1.507
Overige organisatiekosten	2.062	6.951
Overige algemene kosten	54	1.343
	<u>15.936</u>	<u>29.929</u>
16. Bestuurskosten		
Presentie/vacatiegelden bestuur	39.750	33.500
Verblijfkosten bestuur	59	2.343
Verzekering aansprakelijkheid	352	613
	<u>40.161</u>	<u>36.456</u>
17. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.029	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.992	-35.722
	<u>-18.963</u>	<u>-35.722</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Ontvangen rente deposito ABN AMRO N.V.	<u>2.029</u>	<u>-</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente lening ABN AMRO Bank N.V.	-18.092	-31.383
Overige rentelasten en bankkosten	-2.900	-4.339
	<u>-20.992</u>	<u>-35.722</u>

	2015	2014
	€	€
18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting	-32.815	-9.044

Ondertekening van de jaarrekening

Utrecht, d.d. __-__-____

Thomas Schouten (voorzitter)

Ellen de Bruijn (secretaris)

Floris de Vries (penningmeester en vicevoorzitter)

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van de winst 2015

Het bestuur stelt voor om de winst over 2015 ad € 130.216 toe te voegen aan de continuïteitsreserve. Vooruitlopend op de vaststelling door het bestuur is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

2 Accountantsverklaring