

**STICHTING TIJDELIJK WONEN
TE UTRECHT**
Rapport inzake jaarstukken 2017

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 2017	13
2	Resultatenrekening 2017	15
3	Kasstroomoverzicht 2017	16
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	17
5	Toelichting op de balans per 31 december 2017	21
6	Toelichting op de resultatenrekening 2017	26

OVERIGE GEGEVENS

1	Accountantsverklaring	30
---	-----------------------	----

Stichting Tijdelijk Wonen
Archimedeslaan 16
3584 BA Utrecht

Utrecht, 21 juni 2018

1 JAARVERSLAG

1.1 Inleiding

Dit is het jaarverslag 2017 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:

Voorzitter - Violette van Almelo

Vicevoorzitter - Rins Rutgers

Eerste secretaris - Rohit Kharagitsing

Tweede secretaris - Mike van der Steenhoven

Eerste penningmeester - Ennie Wolters

Tweede penningmeester - Simon Baauw

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:

Voorzitter - Hans Adriani

Pieter Smeijer

Dionne Baare

Bert Aalbers

Guus Verduijn

2 RESULTAAT

2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat over 2017 bedraagt € 398.040 tegenover € 194.078 over 2016. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2017		2016		Vershil
	€	%	€	%	€
Exploitiatiebaten	1.321.084	100,0	1.333.759	100,0	-12.675
Exploitatielasten	620.571	47,0	690.581	51,8	-70.010
Bruto-omzetresultaat	700.513	53,0	643.178	48,2	57.335
Kosten					
Afschrijvingen	72.115	5,5	295.704	22,2	-223.589
Kantoorkosten	3.511	0,3	4.318	0,3	-807
Verkoopkosten	13.826	1,1	12.086	0,9	1.740
Algemene kosten	37.554	2,8	24.130	1,8	13.424
Bestuurskosten	51.879	3,9	50.362	3,8	1.517
	178.885	13,6	386.600	29,0	-207.715
Bedrijfsresultaat	521.628	39,5	256.578	19,2	265.050
Financiële baten en lasten	-3.904	-0,3	-11.314	-0,9	7.410
Resultaat	517.724	39,2	245.264	18,4	272.460
Belastingen	-119.684	-9,1	-51.186	-3,8	-68.498
Saldo exploitatie boekjaar	398.040	30,1	194.078	14,5	203.962

2.2 Netto-omzet en bruto-omzetresultaat

De netto-omzet daalde met 1,0% tot € 1.321.084. Het bruto-omzetresultaat steeg met 8,9% tot € 700.513. De brutomarge steeg met 8,9% tot € 700.513.

3 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	852.254	454.214
Langlopende schulden	216.637	209.143
	<u>1.068.891</u>	<u>663.357</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	10.346	79.446
Financiële vaste activa	50	1.121
	<u>10.396</u>	<u>80.567</u>
Werkkapitaal	<u>1.058.495</u>	<u>582.790</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	18.308	85.332
Liquide middelen	1.413.427	821.230
	<u>1.431.735</u>	<u>906.562</u>
Af: kortlopende schulden	373.240	323.772
Werkkapitaal	<u>1.058.495</u>	<u>582.790</u>

4 KENGETALLEN

4.1 Omzet en rentabiliteit

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omzetontwikkeling <i>Indexgetal (2016=100)</i>	99,05	100,00
Nettowinstmarge <i>Resultaat/netto-omzet</i>	30,13	14,55
Rentabiliteit eigen vermogen <i>Resultaat/eigen vermogen</i>	46,70	42,73

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>2017</u>	<u>2016</u>
Current ratio <i>Vlottende activa/kortlopende schulden</i>	3,84	2,80

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>2017</u>	<u>2016</u>
Solvabiliteit eerste niveau <i>Eigen vermogen/balanstotaal</i>	59,10	46,01

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 2017

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2017 is als volgt berekend:

	2017
	€
Resultaat	517.724
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten	1.857
Investeringsaftrek	-844
	<u>1.013</u>
Belastbaar bedrag 2017	<u><u>518.737</u></u>

Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2017
	€
20,0% over € 200.000	40.000
25,0% over € 318.735	79.684
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2017	<u><u>119.684</u></u>

Per balansdatum bedraagt de verschuldigde vennootschapsbelasting € 96.329. De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

	2017
	€
Stand per 1 januari	42.194
Vennootschapsbelasting 2017	119.684
	<hr/>
	161.878
Op (voorlopige) aanslag is betaald	-65.549
	<hr/>
Stand per 31 december	96.329
	<hr/> <hr/>

6 JAARVERSLAG BESTUUR

6.1 Ondernemingsvorm & doelstelling van de stichting

Stichting Tijdelijk Wonen (hierna: STW) is een stichting met het doel om meer betaalbare huisvesting te realiseren voor jongeren in Nederland. STW tracht dit doel te bereiken door het transformeren van leegstaande panden naar tijdelijke woonruimte. Dit doet zij tegen een maatschappelijk aanvaardbare huurprijs en met het oog op zelfredzaamheid. STW pakt niet alleen het tekort aan woonruimte onder jongeren aan, maar ook de leegstand van panden.

De hieraan gerelateerde algemene bedrijfsdoelstellingen zijn:

- Streven naar een financieel gezonde onderneming
- Streven naar continuïteit
- Het opstellen en verbeteren van interne processen en procedures
- Streven te voldoen aan de normen en wettelijke verplichtingen zoals gesteld door de overheid

6.2 Kernactiviteit

De huidige kernactiviteit van STW is het exploiteren van wooneenheden in het pand aan de Archimedeslaan te Utrecht. Daarbij streeft zij naar een maximale bezetting. In het verlengde daarvan is STW bezig met de zoektocht naar nieuwe projecten om meer huisvesting te realiseren voor jongeren in Nederland.

6.3 Kernwaarden

Kenmerkend voor STW is de hoge mate van zelfredzaamheid van bewoners. Tijdens de transformatie van het pand aan de Archimedeslaan 16 is door een groot deel van de toenmalige bewoners meegeholpen aan de verbouwing. Er werd hierbij een onderscheid gemaakt tussen taken die enkel door professionele partijen gedaan konden worden en taken die bewoners - onder toezicht oog van een professionele aannemer - zelf konden uitvoeren.

Ook het beheermodel, waarbij bewoners in de vorm van pandbeheer en gangbeheer zelf de dagelijkse gang van zaken in het pand controleren en aansturen, is een voorbeeld van deze zelfredzaamheid. Het bestuur van de stichting bestaat tevens uit (oud)-bewoners, bijgestaan door een Raad van Toezicht met veteranen uit de vastgoedwereld en de overheid.

Een andere kernwaarde van STW is maatschappelijke betrokkenheid. STW biedt jongeren betaalbare woonruimte op een steeds krappere woningmarkt. Daarnaast draagt STW zorg voor de huisvesting van een aantal kwetsbare jongeren. Vanwege de sterke cohesie die het beheermodel vormt, kan STW een goede omgeving bieden voor deze kwetsbare jongeren. Daarnaast verhuurt STW ateliers en kantoorruimte aan kunstenaars en startende ondernemers tegen een laag tarief.

De kernwaarden die STW karakteriseren, zijn: sociaal, betrokken, participerend, maatschappelijk verantwoord en zelfredzaam.

6.4 Organisatorisch

In april 2017 hebben we afscheid genomen van Floris de Vries, penningmeester en vice-voorzitter van STW. Na bijna 2,5 jaar trouwe dienst en een drukke fulltime baan was het voor Floris tijd om te vertrekken. Floris was een betrokken bestuurslid en we betreuren zijn vertrek. Ennie Wolters heeft zijn plaats als eerste penningmeester overgenomen en in mei is Simon Baauw aangetreden als tweede penningmeester. Jasper is toen eerste secretaris geworden.

Binnen het sociaal beheer heeft Hazal Ates afscheid genomen van STW en heeft Sander Karssen haar plek overgenomen. Binnen de Raad van Toezicht hebben er in 2017 geen veranderingen plaatsgevonden. Daarnaast had STW in 2017 geen personeel in dienst.

6.5 Commerciële huurders

STW heeft ongeveer zestig ruimtes beschikbaar gesteld voor kunstenaars, muzikanten, jonge, startende ondernemers en maatschappelijk betrokken organisaties. De verhuur van commerciële ruimtes behoort niet tot de kernactiviteiten van STW, maar draagt wel bij aan het maatschappelijk karakter van de stichting. Er is een groot tekort aan betaalbare bedrijfsruimte voor deze doelgroep en STW probeert ook hier haar steentje aan bij te dragen. Bovendien verhoudt de doelgroep van de commerciële verhuur zich goed tot de bewoners van het pand.

6.6 Vooruitblik op 2018

Het contract met Aprisco, de eigenaar van het pand aan de Archimedeslaan 16, is verlengd tot en met 31 juli 2019. Dit is goed nieuws, omdat de bewoners van het pand hierdoor langer kunnen blijven zitten en STW meer tijd heeft een nieuw pand te vinden. STW heeft door deze verlenging ook de kans kritisch te kijken naar de huidige beheerstructuur. Zo zal zij de samenwerking met Camelot, de huidige beheerpartij, beëindigen en gaan samenwerken met 365Beheer, een jonge, flexibele organisatie die goed past bij het huidige project en kan bijdragen aan het behouden van de kernwaarden van STW. STW blijft nauw contact onderhouden met Aprisco over de voortgang van de geplande nieuwbouw, zodat bewoners en commerciële huurders tijdig ingelicht kunnen worden om de continuïteit te bewaken.

STW zal in 2018 intensief op zoek gaan naar een nieuw project om huisvesting voor jongeren te realiseren. Daarnaast zal zij de samenwerking aangaan met vastgoedadviseur Vos de Boer & Partners voor de zoektocht naar een nieuw pand. Vos de Boer & Partners heeft een goed netwerk binnen de vastgoedwereld - zowel op privaat als publiek niveau - en veel ervaring met de transformatie van leegstaande panden. Ook heeft zij eerder projecten met jongeren gedaan. STW verwacht hiermee een nieuw project te vinden, zodat zij meer woonruimte kan realiseren voor jongeren. STW stelt voorop dat ondanks het inhuren van een commerciële partij de maatschappelijke betrokkenheid, de zelfredzaamheid en het sociale karakter van de stichting gewaarborgd blijft.

STW realiseert zich dat de woningmarkt flink veranderd is, waardoor het transformeren van panden gemeengoed is geworden en sloop en nieuwbouw soms de voorkeur heeft voor eigenaren. Dit maakt onze zoektocht naar een geschikt pand voor een betaalbare prijs uitdagend. Daarentegen is er nog steeds een groot tekort aan (betaalbare) jongeren- en studentenhuisvesting, waardoor het realiseren van de doelstelling van STW belangrijk blijft. STW blijft zich in 2018 focussen op tijdelijke verhuur door middel van het transformeren van panden, maar wil haar blik ook verbreden naar mogelijkheden zoals tijdelijke of permanente nieuwbouw.

Utrecht d.d. ... - .. -

Violette van Almelo (bestuur)

Rins Rutgers (bestuur)

Rohit Kharagjitsing (bestuur)

Mike van der Steenhoven (bestuur)

Ennie Wolters (bestuur)

Simon Baauw (bestuur)

JAARREKENING

Balans per 31 december 2017

Resultatenrekening 2017

Kasstroomoverzicht 2017

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2017

Toelichting op de resultatenrekening 2017

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(na resultaatbestemming)

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa (1)				
Verbouwingen	6.758		76.260	
Inventaris	3.588		3.186	
		10.346		79.446
Financiële vaste activa (2)				
Overige vorderingen		50		1.121
Vlottende activa				
Vorderingen (3)				
Handelsdebiteuren	17.854		20.047	
Overige vorderingen	-		21.602	
Overlopende activa	454		43.683	
		18.308		85.332
Liquide middelen (4)		1.413.427		821.230
TOTAAL ACTIVA		<u>1.442.131</u>		<u>987.129</u>

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Stichtingsvermogen				
(5)				
Continuïteitsreserve		852.254		454.214
Langlopende schulden				
Overige schulden		216.637		209.143
Kortlopende schulden				
(6)				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	138.480		162.560	
Vennootschapsbelasting	96.329		42.194	
Overige schulden	31.882		-	
Overlopende passiva	106.549		119.018	
		373.240		323.772
TOTAAL PASSIVA		<u>1.442.131</u>		<u>987.129</u>

2 RESULTATENREKENING 2017

		2017		2016	
		€	€	€	€
Exploitantiebaten	(7,8)	1.321.084		1.333.759	
Exploitantielasten	(9)	<u>620.571</u>		<u>690.581</u>	
Bruto-resultaat			700.513		643.178
Kosten					
Afschrijvingen	(10)	72.115		295.704	
Kantoorkosten	(11)	3.511		4.318	
Verkoopkosten	(12)	13.826		12.086	
Algemene kosten	(13)	37.554		24.130	
Bestuurskosten	(14)	<u>51.879</u>		<u>50.362</u>	
			178.885		386.600
Bedrijfsresultaat			<u>521.628</u>		<u>256.578</u>
Financiële baten en lasten	(15)		<u>-3.904</u>		<u>-11.314</u>
Resultaat			517.724		245.264
Belastingen	(16)		<u>-119.684</u>		<u>-51.186</u>
Saldo exploitatie boekjaar			<u><u>398.040</u></u>		<u><u>194.078</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2017		2016	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	521.628		256.578	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	72.115		295.704	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	67.024		-18.377	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	49.468		-30.565	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		710.235		503.340
Rentelasten	-3.904		-11.314	
Vennootschapsbelasting	-119.684		-51.186	
		-123.588		-62.500
Kasstroom uit operationele activiteiten		586.647		440.840
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële vaste activa	1		1	
Investerings in materiële vaste activa	-3.016		-7.926	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.015		-7.925
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Afname overige vorderingen	1.071		-	
Toename overige langlopende schulden	7.494		595	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-		-288.889	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.565		-288.294
		592.197		144.621
Samenstelling geldmiddelen				
	2017		2016	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		821.230		676.609
Mutatie liquide middelen		592.197		144.621
Liquide middelen per 31 december		1.413.427		821.230

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts qua rubricering voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Vestigingsadres

Stichting Tijdelijk Wonen (geregistreerd onder KvK-nummer 41187778) is feitelijk gevestigd op Archimedeslaan 16 te Utrecht.

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 waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten 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 indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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.

Financiële vaste activa

Financiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

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

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

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.

Afschrijvingen

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

1. Materiële vaste activa

	Verbouwingen	Inventaris	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017			
Aanschaffingswaarde	2.490.474	6.018	2.496.492
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.414.215	-2.832	-2.417.047
	<u>76.259</u>	<u>3.186</u>	<u>79.445</u>
Mutaties			
Investeringsen	1.301	1.715	3.016
Afschrijvingen	-70.802	-1.313	-72.115
	<u>-69.501</u>	<u>402</u>	<u>-69.099</u>
Boekwaarde per 31 december 2017			
Aanschaffingswaarde	2.491.775	7.733	2.499.508
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.485.017	-4.145	-2.489.162
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>6.758</u>	<u>3.588</u>	<u>10.346</u>
Afschrijvingspercentages			%
Verbouwingen			20 - 26,67
Inventaris			20

Aangezien het in de lijn derverwachtingen lag dat het gebouw aan de Archimedeslaan per 1 april 2017 zou worden verlaten en leeg opgeleverd zou moeten worden, is de economische levensduur van de verbouwingen gesteld tot aan deze datum.

2. Financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige vorderingen		
Waarborgsom snoepautomaat	-	1.071
Waarborgsom parkeerpas	50	50
	<u>50</u>	<u>1.121</u>

3. Vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	83.192	54.047
Voorziening dubieuze debiteuren	-65.338	-34.000
	<u>17.854</u>	<u>20.047</u>

Overige vorderingen

Baten serviceverlening	-	-573.484
Lasten serviceverlening	-	635.086
Reservering afrekening servicekosten	-	-40.000
	<u>-</u>	<u>21.602</u>

Per 31 december 2016 was er een reservering opgenomen ad € 40.000 voor de af te rekenen servicekosten. Dit bedrag is gebaseerd op de inschatting dat dit gedeelte van de te ontvangen bedragen niet inbaar zal zijn.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde bedragen	<u>454</u>	<u>43.683</u>
--------------------------	------------	---------------

4. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	635.081	118.225
Deposito's	778.346	703.005
	<u>1.413.427</u>	<u>821.230</u>

PASSIVA

5. Stichtingsvermogen

	2017	2016
	€	€
Continuïteitsreserve		
Stand per 1 januari	454.214	260.136
Batig saldo exploitatie boekjaar	398.040	194.078
Stand per 31 december	<u>852.254</u>	<u>454.214</u>

Bestemming van de winst 2017:

Het bestuur stelt voor om de winst over 2017 ad € 398.040 toe te voegen aan de overige reserves.

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>216.637</u>	<u>209.143</u>

6. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>138.480</u>	<u>162.560</u>
-------------	----------------	----------------

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	<u>96.329</u>	<u>42.194</u>
------------------------	---------------	---------------

Overige schulden

Baten serviceverlening	614.851	-
Lasten serviceverlening	-582.969	-
	<u>31.882</u>	<u>-</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overlopende passiva		
Accountants- en administratiekosten	9.378	8.773
Rente- en bankkosten	-	3.322
Voorstanden huurders	28.019	20.109
Reservering vacatiegelden	1.553	12.716
Aanslag waterschapsbelasting	5.000	5.000
Reservering nog te ontvangen inkoopfacturen	62.599	57.629
Eindafrekening SSH	-	3.000
Diverse overlopende passiva	-	8.469
	<u>106.549</u>	<u>119.018</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Niet verwerkte verplichtingen

Oplevering pand Archimedeslaan

Er komt een moment dat STW het gebouw aan de Archimedeslaan moet verlaten en er leeg opgeleverd moet worden. 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 minimaal 1 april 2017. Vooralnog is de stand van zaken dat het aannemelijk is dat er verlenging zal zijn tot juli 2019.

6 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING 2017

7. Exploitatiebaten

De netto-omzet is in 2017 ten opzichte van 2016 met 1,0% gedaald.

	2017	2016
	€	€
8. Exploitatiebaten		
Verhuur woonruimten	1.312.152	1.291.898
Verhuur commerciële ruimte	17.738	65.225
Zelfwerkzaamheidskorting	-11.879	-25.354
Omzet overig	3.073	1.990
	<u>1.321.084</u>	<u>1.333.759</u>

9. Exploitatielasten

Belastingen en heffingen (kosten genomen door STW)	-	64.731
Huur Archimedeslaan 16	399.999	399.999
Onderhoudskosten	120.238	108.537
Kosten snoepmachine	5.576	5.184
Schoonmaak kosten	28.179	8.879
Integraal beheer vergoeding	49.866	51.542
Reservering afrekening servicekosten	-	40.000
Afrekening servicekosten	-27.332	2.523
Verzekeringskosten	3.311	3.311
Kosten insectenplaag	8.190	9.249
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	32.544	-3.374
	<u>620.571</u>	<u>690.581</u>

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam.

10. Afschrijvingen

Materiële vaste activa	<u>72.115</u>	<u>295.704</u>
------------------------	---------------	----------------

Afschrijvingen materiële vaste activa

Verbouwingen	70.802	294.504
Inventaris	1.313	1.200
	<u>72.115</u>	<u>295.704</u>

Overige bedrijfskosten

	2017	2016
	€	€
11. Kantoorkosten		
Kantoorbehoeften	2.144	3.127
Telefoon	934	951
Porti	242	224
Overige kantoorkosten	191	16
	<u>3.511</u>	<u>4.318</u>
12. Verkoopkosten		
Reclame- en promotiekosten	6.819	4.618
Representatiekosten	7.007	6.429
Overige verkoopkosten	-	1.039
	<u>13.826</u>	<u>12.086</u>
13. Algemene kosten		
Accountantskosten	10.258	8.887
Advies- en juridische kosten	22.753	5.239
Administratiekosten nieuwe bewoners	-	4.501
Opleidingskosten	3.194	3.470
Overige algemene kosten	1.349	2.033
	<u>37.554</u>	<u>24.130</u>
14. Bestuurskosten		
Presentie/vacatiegelden raad van toezicht	4.675	5.250
Presentie/vacatiegelden bestuur	40.731	42.966
Verblijfkosten bestuur	134	96
Verzekering aansprakelijkheid	454	454
Bestuurskosten	5.885	1.596
	<u>51.879</u>	<u>50.362</u>
15. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	341	1.421
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.245	-12.735
	<u>-3.904</u>	<u>-11.314</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Ontvangen rente deposito ABN AMRO N.V.	<u>341</u>	<u>1.421</u>

	2017	2016
	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente lening ABN AMRO Bank N.V.	-	-8.260
Rentelasten belastingdienst	-1.933	-1.043
Overige rentelasten en bankkosten	-2.312	-3.432
	<u>-4.245</u>	<u>-12.735</u>
16. Belastingen		
Vennootschapsbelasting	<u>-119.684</u>	<u>-51.186</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Utrecht, d.d. __-__-____

Violette van Almelo (bestuur)

Rins Rutgers (bestuur)

Rohit Kharagjitsing (bestuur)

Mike van der Steenhoven (bestuur)

Ennie Wolters (bestuur)

Simon Baauw (bestuur)

Hans Adriani (RvT)

Pieter Smeijer (RvT)

Dionne Baare (RvT)

Bert Aalbers (RvT)

Guus Verduijn (RvT)

OVERIGE GEGEVENS

1 Accountantsverklaring