



JAAARREKENING



Balans per 31 december 2016

(na voorstel resultaatbestemming)

		31-12-2016		31-12-2015	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	1				
Gerestaureerde panden		7.038.697		6.281.823	
Renovaties in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa		275.816		183.235	
			7.314.513		6.465.058
Financiële vaste activa					
Overige vorderingen	2		23.000		11.000
Vlottende activa					
Vorderingen					
Overige vorderingen	3		74.327		46.998
Liquide middelen	4		829.921		1.303.460
Totaal activazijde			<u>8.241.761</u>		<u>7.826.516</u>

		31-12-2016		31-12-2015	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Kapitaal	5				
Bestemmingsreserve		435.774		455.328	
Overige reserve		6.387.034		5.614.095	
			6.822.808		6.069.423
Voorzieningen					
Voorziening onderhoud panden			590.962		805.350
Langlopende schulden	6				
Schulden aan kredietinstellingen	7		600.761		612.679
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8	27.983		133.527	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	4.924		5.044	
Overige schulden en overlopende passiva	10	194.323		200.493	
			227.230		339.064
Totaal passivazijde			<u>8.241.761</u>		<u>7.826.516</u>

Staat van baten en lasten over 2016

		2016		2015	
		€	€	€	€
Huurbaten	11	1.059.975		1.044.978	
Overige baten	12	13.367		15.803	
Baten			1.073.342		1.060.781
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		81.861		91.413	
Exploitatiekosten panden	13	365.399		367.869	
Algemene kosten	14	313.649		324.550	
Giften	15	32.495		3.973	
Lasten			793.404		787.805
Resultaat			279.938		272.976
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	4.680		11.058	
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-19.917		-27.140	
Financiële baten en lasten			-15.237		-16.082
			264.701		256.894
Bijzondere baten en lasten	18		488.684		-
Resultaat na belastingen			753.385		256.894

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Wijnhuisfonds is feitelijk en statutair gevestigd op Berkelsingel 30, 7201 BL te Zutphen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41038019.

Algemene toelichting

Belangrijkste activiteiten van rechtspersoon

De stichting heeft ten doel de bevordering van het in stand houden van het cultureel erfgoed in de gemeente Zutphen. Zij streeft dit doel na door:

- Het geven van raad;
- Het verstrekken van bijdragen voor het onderhoud, het herstel of de wijziging van bouwwerken, welke voorkomen op de vanwege het Rijk en/of de gemeente Zutphen vastgestelde lijst van beschermde monumenten en van andere bouwwerken in de gemeente Zutphen die van belang zijn uit een oogpunt van geschiedenis of kunst;
- Het verwerven van eigendomsrechten en andere rechten op de te behouden roerende of onroerende zaken waarop het doel van de stichting is gericht; en voorts
- De toepassing van alle andere geoorloofde middelen.

Schattingen

Informatieverschaffing over schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt de ondernemersleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen, die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Richtlijn voor de jaarverslaggeving C1 Kleine organisaties-zonder-winststreven.

De algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde, 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 (3%), rekening houdend met een eventuele restwaarde (WOZ waarde). Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Stichting Wijnhuisfonds te Zutphen

Financiële vaste activa

De leningen 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

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening voor het risico van oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Eigen vermogen

Bestemmingsreserves

De fondsen kunnen worden beschouwd als bestemmingsreserves en worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige reserves

Overige reserves zijn alle reserves, anders dan de wettelijk reserves en de statutaire reserves. Overige reserves zijn vrij besteedbaar binnen de doelstelling van de Stichting.

Voorzieningen

De voorzieningen worden opgenomen voor de nominale waarde van de geschatte verplichtingen. De voorziening onderhoud panden wordt opgebouwd door jaarlijkse dotaties van 30% van de bruto huren, minus eventuele subsidies, ten behoeve van onderhoud aan de panden. De werkelijke onderhoudskosten worden op de voorziening in mindering gebracht.

Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd op de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als zijnde het verschil tussen de huuropbrengst en de opbrengst van de overige diensten in het boekjaar enerzijds en de kosten van de instandhouding van het onroerend goed en de algemene kosten anderzijds.

Baten worden slechts verantwoord, voor zover zij op ultimo boekjaar zijn verwezenlijkt. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden vóór het einde van het boekjaar worden in acht genomen, indien zij vóór het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden en groepsmaatschappijen ontvangen (te ontvangen) en aan derden en groepsmaatschappijen betaalde (te betalen) interest.

Toelichting op de balans per 31 december 2016

Activa

Vaste activa

1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa worden als volgt weergegeven:

	<i>Gerestau- reerde panden</i>	<i>Renovaties in uitvoering en vooruitbe- taald op ma- teriële vaste activa</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€
<u>Stand per 1 januari 2016</u>			
Aanschaffingswaarde	8.833.405	183.235	9.016.640
Cumulatieve afschrijvingen	-2.551.582	-	-2.551.582
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>6.281.823</u>	<u>183.235</u>	<u>6.465.058</u>
<u>Mutaties</u>			
Investerings	346.710	691.041	1.037.751
Gereedgekomen	598.460	-598.460	-
Afschrijvingen	-81.861	-	-81.861
Desinvesteringen			
aanschaffingswaarde	-172.377	-	-172.377
Cumulatieve afschrijvingen van de desinvesteringen	65.942	-	65.942
Saldo mutaties	<u>756.874</u>	<u>92.581</u>	<u>849.455</u>
<u>Stand per 31 december 2016</u>			
Aanschaffingswaarde	9.606.197	275.816	9.882.013
Cumulatieve afschrijvingen	-2.567.500	-	-2.567.500
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>7.038.697</u>	<u>275.816</u>	<u>7.314.513</u>

De bijlage bevat een specificatie per pand, waarbij tevens de kadastrale gegevens en de verzekerde bedragen zijn vermeld.

De Stichting is alleen juridisch eigenaar van 1 pand aan het Oudewand, nr. 100.

Stichting Wijnhuisfonds te Zutphen

De tuinen buiten de stadsmuur achter de panden Kerkhof 2, 6, 8 en 10 zijn in bruikleen gegeven aan de respectievelijke huurders.

De benedentuin achter de Drogenap is verhuurd aan derden.

De tuin Heukestraat / Bartheze is in bruikleen gegeven aan de bewoners van Heukestraat 53, Groenmarkt 5 en Groenmarkt 9.

Sinds 1997 wordt de "Waltoren aan de Armenhage" gehuurd van Gemeente Zutphen en in bruikleen gegeven aan bewoners van Oude Wand 47. De schuilkapel "De Wildeman" is in bruikleen gegeven aan het Henriëtte Polak Museum.

Een tweetal panden aan de Schupstoel te Zutphen is bezwaard met een hypotheek ten gunste van ING Bank N.V.

Voorts is, in verband met leningen van Gemeente Zutphen, de verplichting aangegaan om buiten de bestaande hypotheeken, zonder toestemming van de gemeente Zutphen, de bezittingen niet met hypotheek of anderszins te bezwaren.

Het saldo 'renovaties in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa' heeft betrekking op het lopende project aan de Schupstoel te Zutphen.

In 2015 is gestart met de restauratie en verbouw van de woning aan de Schupstoel 4. Hiervoor is tot eind 2016 € 275.816 aan kosten gemaakt, welke zijn geactiveerd en verantwoord als 'Renovaties in uitvoering'.

Financiële vaste activa

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<i>2 Overige vorderingen</i>		
Lening de Ontmoeting B.V.	15.000	-
Geldlening huurder Turfstraat 13	8.000	11.000
	<u>23.000</u>	<u>11.000</u>

Lening de Ontmoeting B.V.

Dit betreft een per 1 juni 2016 verstrekte lening aan de Ontmoeting B.V. van € 15.000,-.

Het betreft een annuïteit van jaarlijks € 4.500,-, waarbij de eerste aflossing pas plaatsvindt op 1 juni 2017 en in 44 maandelijkse termijn wordt afgelost. De lening eindigt daarmee op 1 januari 2021.

Lening huurder Turfstraat 13

De in 2014 verstrekte lening aan de huurder van Turfstraat 13 wordt vanaf 1 januari 2015 in dertig maandelijkse gelijke termijnen van € 500 afgelost. De lening eindigt daarmee op 30 juni 2017.

De totale betalingsachterstand bedraagt 10 termijnen, zijnde € 5.000,-. De lening kan in zijn geheel als kortlopend worden aangemerkt.

De lening is direct opeisbaar bij faillissement en indien verplichtingen uit de leningsovereenkomst niet worden nagekomen. Aan de lening zijn geen aanvullende zekerheden of onderpand verbonden.

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<i>3 Overige vorderingen</i>	74.327	46.998
	<u>74.327</u>	<u>46.998</u>
Te ontvangen huren	55.435	20.256
Beheerkosten Stichting B.O.G.	13.121	19.487
Jaarlijkse bijdrage gemeente Zutphen	2.250	2.537
Te ontvangen rente spaartegoeden	2.222	4.718
Vooruitbetaalde verzekeringen	1.299	-
	<u>74.327</u>	<u>46.998</u>
	<u>74.327</u>	<u>46.998</u>
<i>4 Liquide middelen</i>		
ABN AMRO Bank, bonusspaarrekening	400.910	820.731
ABN AMRO Bank, vermogensspaarrekening	246.630	243.632
ABN AMRO Bank, bestuurdersspaarrekening	125.899	136.702
ABN AMRO Bank, rekening-courant	42.720	24.455
ING Bank, rekening-courant	6.728	60.542
ING Bank, donateurs	4.534	2.922
ING Bank, rekening-courant giro	2.500	1.420
Rabobank, rekening-courant	-	13.056
	<u>829.921</u>	<u>1.303.460</u>
	<u>829.921</u>	<u>1.303.460</u>

Passiva

5 Kapitaal

In onderstaand overzicht is het verloop van het kapitaal weergegeven:

	<i>Bestemming: reserve</i>	<i>Overige re- serve</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2016	455.328	5.614.095	6.069.423
Uit resultaatverdeling	-	753.385	753.385
Mutatie bestemmingsreserves	-19.554	19.554	-
Stand per 31 december 2016	<u>435.774</u>	<u>6.387.034</u>	<u>6.822.808</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€

De Jonge Fonds

Bestemmingsreserve

Stand per 1 januari	434.267	438.240
Onttrekking	-20.093	-3.973
Stand per 31 december	<u>414.174</u>	<u>434.267</u>

Aan dit fonds worden onttrekkingen gedaan voor de accentuering en instandhouding van cultuurhistorische waarden in Oud Zutphen.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€

Fonds stoffering

Bestemmingsreserve

Stand per 1 januari	21.061	19.920
Toevoeging	539	1.141
Stand per 31 december	<u>21.600</u>	<u>21.061</u>

Dit fonds is ingesteld ten behoeve van de stoffering van de trappenhuizen op het Oude Bornhof. Het fonds wordt gevoed door een deel de servicekosten en wordt gebruikt bij conservering van en op termijn vervanging van het linoleum.

Vorzieningen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<u>Voorziening onderhoud panden</u>		
Voorziening onderhoud panden	590.962	805.350
	<u>590.962</u>	<u>805.350</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<i>Voorziening onderhoud panden</i>		
Stand per 1 januari	805.350	946.714
Dotatie	286.723	274.911
	<u>1.092.073</u>	<u>1.221.625</u>
Onderhoudskosten ten laste van voorziening	-565.222	-480.388
Ontvangen subsidie BRIM	64.111	64.113
	<u>590.962</u>	<u>805.350</u>
Stand per 31 december	<u>590.962</u>	<u>805.350</u>

In het boekjaar is 30% van de bruto huuropbrengst toegevoegd aan de voorziening groot onderhoud. Deze is opgebouwd uit een dotatie (€ 350.834) en de ontvangen BRIM subsidie (€ 64.111).

6 Langlopende schulden

7 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Gemeente Zutphen I	79.648	82.503
Gemeente Zutphen II	172.417	178.720
	<u>252.065</u>	<u>261.223</u>

Leningen o/g

	<i>Gemeente Zutphen I</i>	<i>Gemeente Zutphen II</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€
Saldo per 1 januari 2016	82.503	178.720	261.223
Aflossing	-2.855	-6.303	-9.158
Saldo per 31 december 2016	<u>79.648</u>	<u>172.417</u>	<u>252.065</u>

Stichting Wijnhuisfonds te Zutphen

Dit betreft een tweetal leningen verstrekt door de Gemeente Zutphen.

In verband met leningen van Gemeente Zutphen, is de verplichting aangegaan om buiten de bestaande hypotheek, zonder toestemming van de gemeente Zutphen, de bezittingen niet met hypotheek of anderszins te bezwaren.

De aflossingsverplichting 2017 bedraagt € 9.461

Het bedrag van de schulden met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt € 202.080.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<i>Hypotheek o/g</i>		
Cultuurfondshypotheek Nationaal Restauratiefonds	85.196	87.956
ING Bank N.V.	263.500	263.500
	<u>348.696</u>	<u>351.456</u>

Hypotheek o/g

	<i>Cultuurfonds- hypotheek Nationaal Restauratie- fonds</i>	<i>ING Bank N.V.</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€
Saldo per 1 januari 2016	87.956	263.500	351.456
Aflossing	-2.760	-	-2.760
Saldo per 31 december 2016	<u>85.196</u>	<u>263.500</u>	<u>348.696</u>

Hypotheek o/g ING Bank

Dit betreft een in 2007 opgenomen lening.

Aflossing zal in één bedrag geschieden op 1 februari 2032. Vervroegde aflossing is boetevrij mogelijk tot een maximum van 10% van de hoofdsom. Het rentepercentage bedraagt 4,8% per jaar, vast tot 2017.

Een tweetal panden aan de Schupstoel te Zutphen is bezwaard met een hypotheek ten gunste van ING Bank N.V.

Cultuurfondshypotheek Nationaal Restauratiefonds

De rente bedraagt 1,8%.

De lening wordt afgelost door middel van annuïteiten.

De looptijd van de lening is 30 jaar (360 maanden).

De aflossingsverplichting voor 2017 bedraagt € 2.804.

Het deel van de lening met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt € 71.414.

Aan de geldgever van de Cultuurfondshypotheek zijn de volgende zekerheden verstrekt:

- Recht van eerste hypotheek voor een bedrag van € 100.000 op Spitaalstraat 65, 67 en 69 te Zutphen;
- Een later verzoek tot rangwisseling kan niet zonder meer plaatsvinden.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<i>8 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>		
Crediteuren	27.983	133.527
	<u> </u>	<u> </u>
<i>9 Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Omzetbelasting	4.924	5.044
	<u> </u>	<u> </u>
<i>10 Overige schulden en overlopende passiva</i>		
Waarborgsommen	104.313	96.022
Schuld aan overige aandeelhouders na omzetting in Stichting	48.238	48.328
Vooruitontvangen huren	32.694	30.499
Accountantskosten	4.235	6.746
Interest leningen o/g	1.089	5.775
Nog te betalen verhuurderheffing	-	7.562
Reservering energie 't Bolwerck	-	3.231
Reservering afscheidscadeau	-	375
Overige nog te betalen	3.754	1.955
	<u>194.323</u>	<u>200.493</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Subsidie BRIM

Eind 2014 heeft de stichting een subsidie in het kader van het Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed toegekend gekregen. Deze subsidie is toegekend voor een totaalbedrag voor een periode van 6 jaar van € 427.409 en is bestemd voor de uitvoering van het instandhoudingsplan voor rijksmonumenten in het bezit van de stichting.

De bevoorschotting bedraagt 90%. Jaarlijks wordt 15% van de subsidie uitbetaald, welke ten gunste wordt gebracht van de onderhoudsvoorziening. De uiteindelijke vaststelling van de subsidie en uitbetaling van eventuele restbedragen geschiedt indien en zodra de stichting de verantwoording heeft ingediend bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Toelichting op de staat van baten en lasten over 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<u>11 Huurbaten</u>		
Huren woningen, winkels en kantoren	1.169.448	1.130.080
Huurderving	-109.473	-85.102
	<u>1.059.975</u>	<u>1.044.978</u>
<u>12 Overige baten</u>		
Donaties	11.186	12.816
Subsidie Gemeente Zutphen	1.011	2.987
Donaties inzake afscheidscadeau	1.170	-
	<u>13.367</u>	<u>15.803</u>
<u>Afschrijvingen materiële vaste activa</u>		
Onroerende goederen	<u>81.861</u>	<u>91.413</u>
<u>13 Exploitatiekosten panden</u>		
Dotatie aan onderhoudsfonds	286.723	274.911
Onderhoudskosten	565.222	480.388
Onttrokken aan onderhoudsfonds	-565.222	-480.388
Brandverzekering	28.278	40.713
Riool- en onroerende zaakbelasting	38.321	36.524
Waterschapslasten	5.958	5.738
Gas, water en elektriciteit	5.633	11.597
Servicekosten	486	-1.614
	<u>365.399</u>	<u>367.869</u>

Stichting Wijnhuisfonds te Zutphen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<u>14 Algemene kosten</u>		
Beheerkosten Stichting B.O.G.	243.931	257.392
Verhuurdersheffing	19.079	19.033
Juridisch advies	7.433	3.087
Bijdrage aan Zutphense Pracht	7.260	7.260
Premie W.A.-verzekering	4.775	6.516
Accountantskosten	4.681	6.746
Website/nieuwe logo	5.008	4.633
Bestuurskosten	2.192	592
Kosten donateursadministratie	2.950	4.021
Kantoorkosten	2.686	370
Contributies en abonnementen	1.111	1.210
Verzekering inventaris	705	357
Naheffing verhuurderheffing 2014	-	3.723
Diverse kosten	11.838	9.610
	<u>313.649</u>	<u>324.550</u>
	<u><u>313.649</u></u>	<u><u>324.550</u></u>
 <u>15 Giften</u>		
De Jonge Fonds	20.094	3.973
Overige giften	12.401	-
	<u>32.495</u>	<u>3.973</u>
	<u><u>32.495</u></u>	<u><u>3.973</u></u>
 <u>16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Rentebaten	4.680	11.058
	<u>4.680</u>	<u>11.058</u>
 <u>17 Rentelasten en soortgelijke kosten</u>		
<i>Betaalde bankrente</i>		
Hypotheekrente	18.900	25.314
	<u>18.900</u>	<u>25.314</u>
 <i>Overige rentelasten</i>		
Rente- en bankkosten	1.017	1.826
	<u>1.017</u>	<u>1.826</u>
	<u><u>1.017</u></u>	<u><u>1.826</u></u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
18 Bijzondere post		
Verkoop bestaand bezit	488.684	-
	<u>488.684</u>	<u>-</u>
Specificatie verkoop bestaand bezit		
Verkoopsom Kerkhof 12		390.000
Verkoopsom Barheze 25		205.005
Boekwaarde Kerkhof 12		-75.240
Boekwaarde Barheze 25		-31.081
Totaal		<u>488.684</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende de jaren 2016 en 2015 waren er geen werknemers in dienst bij de Stichting.

Voorstel resultaatverwerking

Vooruitlopend op het besluit van de bestuursvergadering is het batig saldo over 2016 ad € 753.385 als volgt verdeeld:

- Toegevoegd aan het fonds stoffering, € 539
- Toegevoegd aan de overige reserves, € 772.939
- Onttrokken aan het 'De Jonge Fonds', € 20.093

Zutphen,

w.g. F.B Venema
Voorzitter

w.g. J.F.B. van Hasselt
Penningmeester

w.g. A.C.J. Viersen
Secretaris

w.g. M. Schriks
Bestuurslid

w.g. W.J. Hooijmans
Bestuurslid