

**RAPPORT**

STICHTING PORTES BEHEER  
UTRECHT

**Jaarrekening 2019**

Stichting Portes Beheer  
T.a.v. de heer J. J. Mestebeld  
Malakkastraat 6  
3531 HM Utrecht

Utrecht, 28 mei 2020

**Betreft:        Jaarrekening 2019**

Geachte heer Mestebeld,

Hierbij brengen wij rapport uit inzake de jaarrekening over het jaar 2019 van Stichting Portes Beheer

#### SAMENSTELVERKLARING

##### **Opdracht**

Conform uw opdracht hebben wij de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Portes Beheer, bestaande uit de balans per 31 december 2019 en de staat van baten en lasten over 2019 met de toelichting samengesteld, op basis van de door u verstrekte gegevens.

##### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door u verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en volledigheid van die gegevens en de hierop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur.

##### **Bevestiging**

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor de financiële verslaggeving en met de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW.

Wij vertrouwen erop hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan en zijn tot het verstrekken van nadere toelichting gaarne bereid.

Hoogachtend,  
A&B Helder



Mevrouw M.E.A. Glas

## **1 Algemene opmerkingen**

Stichting Portes Beheer is per notariële akte opgericht per 1 januari 2001 te Utrecht.

De Stichting heeft in het verleden welzijnswerk aangeboden in gemeente Utrecht en ontving in die periode daarvoor subsidie van de gemeente. Dit is beëindigd in 2017. De Stichting heeft in 2018 de verplichtingen hieromtrent afgerond. In 2019 exploiteerde de Stichting het pand Malakkastraat 6. In de akte van levering van dit pand is opgenomen dat het uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt voor maatschappelijke en culturele doeleinden. Op 23 december 2019 zijn de statuten aangepast aan de nieuwe situatie. De Stichting heeft sinds 1 januari 2008 de ANBI status.

De Stichting heeft ten doel:

- a. het exploiteren, beheren en onderhouden van de onroerende zaak aan de Malakkastraat 6 te Utrecht;
- b. het afwikkelen van verplichtingen van of jegens de Stichting Portes die in het verleden zijn ontstaan;
- c. het doen van schenkingen of uitkeringen ter bevordering van extra welzijnsactiviteiten of het realiseren van vernieuwingen daarin in de gemeente Utrecht;
- d. het verrichten van alle verdere handelingen die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn

## **2 Bestuursverslag**

Malakkastraat 6 als sociale hotspot in de wijk, met hart voor de stad. Dat is waar we ons als bestuur ook in 2019 weer hard voor hebben gemaakt. Primair door organisaties met verschillende maatschappelijke achtergronden een prettige plek te bieden vanuit waar ze hun burens, gasten, klanten en cliënten van dienst kunnen zijn en zo kunnen bijdragen aan het welzijn van de wijk Lombok en van de stad Utrecht.

In 2019 hebben weer een aantal nieuwe huurders mogen verwelkomen. Betrokken en bevlogen organisaties die het karakter van Malakkastraat 6 als sociale hotspot versterken. Tegelijkertijd zorgden deze nieuwe huurders ervoor dat er dit jaar sprake was van een klein exploitatieoverschot, waardoor we gelden kunnen overhevelen naar het fonds.

Het fonds is een thema waar we in 2019 als bestuur extra aandacht aan hebben gegeven. Met Stimuleringsfonds Malakkastraat 6 willen we huurders of andere partijen / bewoners financiële ondersteuning bieden bij lokale sociaal-maatschappelijke initiatieven. Met plezier hebben we de eerste aanvraag mogen ontvangen van één van onze eigen huurders voor een prachtig initiatief. Ook via andere kanalen brengen we het fonds onder de aandacht. We merken dat het tijd nodig heeft voordat partijen ons uit zichzelf weten te vinden, maar we hebben er naar de toekomst vertrouwen in dat dit steeds beter lukt.

2019 was ook een bewogen jaar. Door een plotseling overlijden hebben we afscheid moeten nemen van ons gewaardeerde bestuurslid Xander van Asperen. Gedurende zijn leven heeft hij zich vol overtuiging op velerlei manieren ingezet voor het welzijnswerk in Utrecht en omstreken. We zijn Xander zeer dankbaar voor zijn enthousiaste inzet voor onze Stichting.

Als bestuur sluiten we 2019 met een goed gevoel af. We zijn blij met onze financiële resultaten en des te meer op de impact die wij via onze huurders mogen hebben op het geluk, gezondheid en welzijn van inwoners van de stad. Op naar een mooi en succesvol 2020!

### 3 Bespreking van de resultaten

Het resultaat van de Stichting bedraagt € 79.947 positief. Een analyse en vergelijking met vorig boekjaar geeft het volgende beeld. De cijfers zijn ontleend aan de staat van baten en lasten.

|                                      | 2019           |              | 2018           |              |
|--------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                      | €              | %            | €              | %            |
| Opbrengst verhuur                    | 267.510        | 100,0        | 256.698        | 51,6         |
| Opbrengst subsidies en overige baten | 101            | 0,0          | 240.632        | 48,4         |
| <b>Brutomarge</b>                    | <b>267.611</b> | <b>100,0</b> | <b>497.330</b> | <b>100,0</b> |
| Personeelskosten                     | 0              | 0,0          | 43.385         | 8,7          |
| Afschrijvingen                       | 1.896          | 0,7          | 6.225          | 1,3          |
| Huisvestingskosten                   | 170.889        | 63,9         | 170.687        | 34,3         |
| Organisatiekosten                    | 14.855         | 5,6          | 3.182          | 0,6          |
| Investering en innovatie             | 0              | 0,0          | 2.541          | 0,5          |
| Bedrijfskosten                       | 187.640        | 70,1         | 226.020        | 45,4         |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>             | <b>79.971</b>  | <b>29,9</b>  | <b>271.310</b> | <b>54,6</b>  |
| Financiële baten en lasten           | 24             | 0,0          | 188            | 0,0          |
| <b>Resultaat</b>                     | <b>79.947</b>  | <b>29,9</b>  | <b>271.122</b> | <b>54,5</b>  |

#### **4 Ontwikkeling baten en lasten en vermogenspositie**

In 2019 bestond de exploitatie nagenoeg volledig uit de (positieve) exploitatie van het pand. De organisatiekosten zijn toegenomen omdat de administratie niet meer door eigen medewerkers kan worden gedaan. Tevens waren er advies- en notariskosten.

Uit het positieve resultaat is een dotatie van € 150.000 gedaan aan een voorziening om energiemaatregelen te treffen. De algemene reserve is afgeroomd op 1,5 maal de jaarlijkse kosten, zodat ook zonder verhuur de continuïteit voor 1,5 jaar gegarandeerd is. De overblijvende gelden zijn toegevoegd aan het subsidiefonds.

De Stichting is vrijgesteld van het betalen van BTW omdat er geen belaste activiteiten worden verricht.

#### **5 Bestuur**

Het bestuur van de Stichting wordt per 31 december 2019 gevormd door:

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Voorzitter                | de heer Jan. Reerink           |
| Penningmeester            | de heer Jan Joost Mestebeld    |
| Secretaris                | mevrouw Mirjam Bos             |
| Bestuurslid verhuurszaken | mevrouw Annelies van der Nagel |

Het bestuur is gezamenlijk bevoegd.

#### **6 Vaststelling jaarrekening voorgaand jaar**

De jaarrekening over 2018 is opgesteld per 16 mei 2019. De jaarrekening is op 16 mei 2019 besproken en vastgesteld door het bestuur.

## II STAAT VAN BATEN EN LASTEN over 2019

|   | 2019    |          | 2018    |         |
|---|---------|----------|---------|---------|
|   | €       | €        | €       | €       |
| <b>Baten</b>                                  |         |          |         |         |
| Opbrengst verhuur                             | 179.962 |          | 188.575 |         |
| Opbrengst servicekosten                       | 87.548  |          | 68.123  |         |
| Overige baten en subsidies                    | 101     |          | 240.632 |         |
| <b>Totaal baten</b>                           |         | 267.611  |         | 497.330 |
| <b>Bedrijfskosten</b>                         |         |          |         |         |
| Personeelskosten                              | -       |          | 43.385  |         |
| Afschrijvingen                                | 1.896   |          | 6.225   |         |
| Servicekosten                                 | 88.119  |          | 81.789  |         |
| Huisvestingskosten                            | 82.770  |          | 88.908  |         |
| Organisatie                                   | 14.855  |          | 3.182   |         |
| Innovatie en ontwikkeling                     | -       |          | 2.541   |         |
|   |         | 187.640  |         | 226.030 |
|   |         | 79.971   |         | 271.300 |
| <b>Financiële baten en lasten</b>             |         |          |         |         |
| Rentebaten                                    | 171     |          | 355     |         |
| Rentelasten en soortgelijke kosten            | 195     |          | 167     |         |
|   |         | -24      |         | 188,00  |
| <b>Resultaat</b>                              |         | 79.947   |         | 271.488 |
| Bijzondere last: Dotatie aanpassingen energie |         | 150.000  |         | 0       |
| Te verdelen resultaat                         |         | -70.053  |         |         |
| Algemene reserve                              |         | -316.152 |         | 129.228 |
| Bestemmingsreserve                            |         | 246.099  |         | 142.260 |
|   |         | -70.053  |         | 271.488 |

### III KASSTROOMOVERZICHT

|  | 2019           |                | 2018            |                |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  | €              | €              | €               | €              |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                       |                |                |                 |                |
| Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor financiële baten en lasten |                | -70.029        |                 | 271.300        |
| Aanpassingen voor:   |                |                |                 |                |
| - Afschrijvingen   | 1.896          |                | 6.225           |                |
| - Mutaties voorzieningen   | <u>194.697</u> |                | <u>-121.284</u> |                |
|  |                | 196.593        |                 | -115.059       |
| Veranderingen in werkkapitaal:                                       |                |                |                 |                |
| - Overige debiteuren en overige vorderingen                          | -4.364         |                | 58.174          |                |
| - Overige schulden en overlopende activa                             | <u>9.430</u>   |                | <u>-143.270</u> |                |
| Totaal veranderingen in werkkapitaal                                 |                | 5.066          |                 | -85.096        |
| Financiële baten en lasten   | <u>-24</u>     |                | <u>188</u>      |                |
|  |                | <u>-24</u>     |                 | <u>188</u>     |
| Totaal kasstroom uit operationele activiteiten                       |                | 131.606        |                 | 71.333         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                        |                |                |                 |                |
| Investerings in materiële vaste activa                               | -              |                | -               |                |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa                           | <u>-</u>       |                | <u>-</u>        |                |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten                               |                | <u>-</u>       |                 | <u>-</u>       |
| Netto kasstroom  |                | <u>131.606</u> |                 | <u>71.333</u>  |
| Toename geldmiddelen   |                |                |                 |                |
| Liquide middelen einde boekjaar                                      |                | 934.399        |                 | 802.793        |
| Liquide middelen begin boekjaar                                      |                | <u>802.793</u> |                 | <u>731.460</u> |
| Toename/afname geldmiddelen  |                | <u>131.606</u> |                 | <u>71.333</u>  |

Er is gebruik gemaakt van de indirecte methode

#### **IV TOELICHTING ALGEMEEN**

De jaarrekening betreft Stichting Portes Beheer. Stichting Portes Beheer is per notariële akte opgericht per 1 januari 2001 te Utrecht en heeft haar zetel in Utrecht. Ze is ingeschreven onder nummer 30170130 bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

Voor zover niet anders vermeld zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde. De waarderingsgrondslagen zijn ten opzichte van het voorgaande jaar niet gewijzigd. De jaarrekening is opgesteld op basis van de richtlijnen voor de jaarrekening voor kleine organisaties zonder winststreven.

#### **GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING**

##### **Materiële vaste activa**

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving. Deze afschrijving is gebaseerd op de verwachte economische levensduur. Deze is voor verbouwing en inrichting 10 jaar en voor inventaris, apparatuur en automatisering 5 jaar. Met ingang van 2014 wordt op het pand niet meer afgeschreven.

##### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

##### **Liquide middelen**

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien niet anders is vermeld, staan deze ter vrije beschikking.

##### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen bestaat uit een algemene reserve en een bestemmingsreserve subsidies. De algemene reserve is nodig voor de continuïteit van de exploitatie van het pand van de Stichting. De bestemmingsreserve wordt ingezet voor doelen van algemeen nut.

##### **Voorzieningen**

De voorziening voor groot onderhoud is gebaseerd op een meerjarenbegroting voor groot onderhoud aan het pand. De voorziening voor energie is bedoeld om energiemaatregelen aan het pand te treffen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen een nominaal bedrag op basis van geldende tarieven.

##### **Overige activa en passiva**

Alle overige posten in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor zover zij een looptijd hebben korter dan één jaar, worden zij onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

##### **Baten**

Het saldo van de staat van baten en lasten wordt bepaald door het verschil tussen de opbrengsten en den lasten over het verslagjaar. De baten en lasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop



zij betrekking hebben. Lasten die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen voor zover zij bij het opstellen van je jaarrekening bekend zijn.

## VI TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

### SPECIFICATIE VAN DE BATEN EN LASTEN

#### BATEN

|                        | <b>Realisatie<br/>2019</b> | Begroting<br>2019 | Realisatie<br>2018 |
|------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
|                        | €                          |                   | €                  |
| <b>Baten</b>           |                            |                   |                    |
| Opbrengst verhuur      | 179.962                    | 180.907           | 188.575            |
| Servicekosten          | 87.548                     | 63.113            | 68.123             |
| Subsidies              | -                          | -                 | 18.872             |
| Vrijval verplichtingen | -                          | -                 | 221.760            |
| Overige baten          | 101                        | -                 | -                  |
| <b>Totaal omzet</b>    | <b>267.611</b>             | <b>244.020</b>    | <b>497.330</b>     |

#### LASTEN

|                                       | <b>Realisatie<br/>2019</b> | Begroting<br>2019 | Realisatie<br>2018 |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
|                                       | €                          | €                 | €                  |
| <b>Personeelskosten</b>               |                            |                   |                    |
| Lonen en salarissen                   | -                          | -                 | 84                 |
| Sociale lasten                        | -                          | -                 | 5                  |
| Overige personeelskosten              | -                          | -                 | 1.265              |
| Onttrekking voorziening reorganisatie | -                          | -                 | -1.354             |
| <b>Totaal personeelskosten</b>        | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>           |
| <br>                                  |                            |                   |                    |
| <b>Afschrijving verbouwing</b>        | <b>1.896</b>               | <b>1.896</b>      | <b>6.225</b>       |
| <br>                                  |                            |                   |                    |
| <b>Servicekosten</b>                  |                            |                   |                    |
| Energie en water                      | 34.620                     | 30.000            | 30.279             |
| Schoonmaak                            | 21.463                     | 21.740            | 21.119             |
| Verzekering en beveiliging            | 11.744                     | 10.200            | 9.047              |
| Onderhoud                             | 10.256                     | 16.000            | 14.908             |
| Belastingen                           | 6.466                      | 6.300             | 6.437              |
| Adviseur beheer                       | 3.327                      | 6.775             | -                  |
| Parkeervergunningen                   | 343                        | -                 | -                  |
| <b>Totaal servicekosten</b>           | <b>88.219</b>              | <b>91.015</b>     | <b>81.790</b>      |

|                                  | <b>Realisatie</b><br><b>2019</b> | Begroting<br>2019 | Realisatie<br>2018 |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                  | €                                | €                 | €                  |
| <b>Huisvestingskosten</b>        |                                  |                   |                    |
| Parkeervergunningen              | 8.765                            | 8.770             | -                  |
| Externe adviseur beheer          | 3.327                            | 5.775             | 4.538              |
| Belastingen-eigenaarslasten      | 5.734                            | 5.700             | 5.498              |
| Kleine aanpassingen              | 4.944                            | -                 | -                  |
| Extra beveiliging                | -                                | 8.500             | -                  |
| Dotatie voorziening onderhoud    | 60.000                           | 60.000            | 78.872             |
| <b>Totaal huisvestingskosten</b> | <b>82.770</b>                    | <b>88.745</b>     | <b>88.908</b>      |

In 2019 is de exploitatie van het pand meer op de voorgrond komen te staan. In de overzichten zijn de kosten die ten laste van huurders komen nu separaat getoond. De post externe adviseur beheer en de post belastingen waren als één bedrag begroot. Ter wille van de leesbaarheid zijn ze in de overzichten nu gesplitst in het deel dat in de servicekosten wordt doorbelast en het deel dat voor rekening van St. Portes Beheer komt.

|                                 | <b>Realisatie</b><br><b>2019</b> | Begroting<br>2019 | Realisatie<br>2018 |
|---------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                 | €                                | €                 | €                  |
| <b>Organisatiekosten</b>        |                                  |                   |                    |
| Administratiekosten             | 6.408                            | 8.050             | -                  |
| Bestuurs- en kantoorkosten      | 1.470                            | 2.000             | 2.331              |
| Verzekeringen                   | 851                              | 1.000             | 851                |
| Algemene kosten                 | 4.868                            | -                 | -                  |
| <b>Totaal organisatiekosten</b> | <b>13.597</b>                    | <b>11.050</b>     | <b>3.182</b>       |

#### **Innovatie en ontwikkeling**

|                 |   |   |       |
|-----------------|---|---|-------|
| Marktverkenning | - | - | 2.541 |
|-----------------|---|---|-------|

#### **Investerings**

|                                  |   |        |   |
|----------------------------------|---|--------|---|
| Sleutelplan en camerabeveiliging | - | 10.000 | - |
| Overige verbeteringen gebouw     | - | 15.000 | - |
|                                  | - | 25.000 |   |

#### **Financiële baten en lasten**

|                           |      |   |      |
|---------------------------|------|---|------|
| Rentebaten                | 171  | - | 355  |
| Rentelasten en bankkosten | -195 | - | -167 |
|                           | -24  | - | 188  |

#### **Incidentele baten en lasten**

|  |         |   |   |
|--|---------|---|---|
| Dotatie voorziening aanpassingen energie | 150.000 | - | - |
|--|---------|---|---|

Het resultaat uit gewone bedrijfsvoering is € 54.791 hoger dan begroot. De verschillen tussen realisatie en begroting zien er als volgt uit:

|                                   | <u>€</u>             |
|-----------------------------------|----------------------|
| Hogere opbrengsten verhuur        | 23.591               |
| Lagere kosten exploitatie pand    | 8.771                |
| Hogere organisatiekosten en rente | -2.571               |
| Lagere investeringen              | <u>25.000</u>        |
|                                   | <u><u>54.791</u></u> |

**Vaststelling jaarrekening**

De jaarrekening 2018 is vastgesteld door het bestuur in de vergadering van 16 mei 2019. De jaarrekening 2019 is op 16 mei 2019 vastgesteld door het bestuur.

**Voorstel resultaatbestemming**

Het resultaat wordt verdeeld volgens de resultaatverdeling zoals toegelicht in de staat van baten en lasten onder hoofdstuk 2 van de jaarrekening

**Gebeurtenissen na balansdatum.**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed kunnen zijn op de gepresenteerde cijfers van de jaarrekening.