Felix Meritis Beheer

Zwamgerelateerde kosten gemaakt in 2007, aanvankelijk meegenomen in de stroom kosten die werd geactiveerd; bij nader inzien dienen deze evenwel als kosten genomen te worden in het boekjaar, omdat ze niet leiden tot een meerwaarde van het pand: bereddering en onderzoek en advies teneinde te komen tot een oplossing.
(facturen zijn allemaal bekend en gezien)

Hoogeboom Advies	16-10-2007	€ 3.474,50
Hoogeboom Advies	21-12-2007	€ 3.393,00
Cauberg-Huygen	22-08-2007	€ 950,00
meetdienst	15-11-2007	€ 608,00
meetdienst	11-12-2007	€ 394,25
meetdienst	10-12-2007	€ 394,25
groot partners	30-10-2007	€ 1.742,20
groot partners	19-11-2007	€ 367,00
woudenberg deel van	24-09-2007	€ 111.000,00
woudenberg	17-12-2007	€ 111.267,50
ToornendPartners	16-10-2007	€ 4.619,55
ToornendPartners	14-11-2007	€ 5.093,35
ToornendPartners	10-12-2007	€ 6.470,98
		€ 249.774,58
Schadeclaim Felix Meritis Foundation		**€ 70.710,00**
		€ 320.484,58
Afgerond op		**€ 320.000,00**

RAPPORT

aan het Bestuur van
STICHTING FELIX MERITIS BEHEER, AMSTERDAM

inzake jaarrekening 2007

INHOUDSOPGAVE

Rapport

Accountantsverklaring 1

Bijlagen

Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2007	4
2	Staat van baten en lasten over het boekjaar 2007	5
3	Toelichting algemeen	6
4	Toelichting op de balans per 31 december 2007	9
5	Toelichting op de staat van baten en lasten over het boekjaar 2007	13

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 13

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Accountants

Cross Towers
Antonio5.1, 2, e
1083 HP Amsterdam
Postbus 7883
1008 AB Amsterdam
Telefoon5.1, 2, e
Fax5.1, 2, e
www.ey.nl

Het Bestuur van
STICHTING FELIX MERITIS BEHEER
AMSTERDAM

Amsterdam, 6 juni 2008

Geacht bestuur,

Ingevolge de ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekeningen van Stichting Felix Meritis Beheer brengen wij hiermede rapport uit inzake de jaarrekening 2007.

1 Accountantsverklaring

Wij hebben de jaarrekening van Stichting Felix Meritis Beheer te Amsterdam bestaande uit de balans per 31 december 2007 en de winst-en-verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur
Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de enkelvoudige jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Ernst & Young Accountants is een maatschap van besloten vennootschappen ('praktijkvennootschappen'), gevestigd te Rotterdam.
Op onze werkzaamheden zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de enkelvoudige jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de stichting. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de stichting heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Felix Meritis Beheer per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Oordeel
Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel vestigen wij de aandacht op de toelichting 'Algemeen' op pagina 6 en 7 van de jaarrekening, waaruit blijkt dat het voortbestaan van de stichting onzeker is. Uit de uiteenzetting blijkt echter ook dat een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten niet onmogelijk is. Derhalve zijn de toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Hoogachtend,
Ernst & Young Accountants
namens deze

5.1, 2, e

JAARREKENING

JAARREKENING 2007

van

STICHTING FELIX MERITIS BEHEER, AMSTERDAM

Statutaire vestigingsplaats:	Amsterdam
Adres:	Plantage Muidergracht 155
	1018 TT AMSTERDAM

Bijlage 1
bij rapport d.d. 6 juni 2008
STICHTING FELIX MERITIS BEHEER
AMSTERDAM

BALANS PER 31 DECEMBER 2007

	2007		2006	
	€	€	€	€
A c t i v a				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	739.637		761.391	
Materiële vaste activa	4.690.235		3.641.181	
Som der vaste activa		5.429.872		4.402.572
Vorderingen	65.232		83.366	
Liquide middelen	140.751		1.185.935	
Som der vlottende activa	205.983		1.269.301	
Kortlopende schulden	518.451		169.595	
Uitkomst vlottende activa min kortlopende schulden		(312.468)		1.099.706
Uitkomst activa min kortlopende schulden		5.117.404		5.502.278
P a s s i v a				
Langlopende schulden		5.584.646		5.674.417
Eigen vermogen		(467.242)		(172.139)
		5.117.404		5.502.278

Bijlage 2
bij rapport d.d. 6 juni 2008
STICHTING FELIX MERITIS BEHEER
AMSTERDAM

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2007

	2007	2006
	€	€
B a t e n		
Huuropbrengst	361.444	355.101
Subsidieopbrengsten	10.000	10.000
	371.444	365.101
L a s t e n		
Afschrijving vaste activa	99.458	99.458
Saldo financieringslasten	210.527	175.297
Huisvestingskosten	26.453	22.486
Algemene bedrijfskosten	10.109	16.116
	346.547	313.357
Exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	24.897	51.744
Buitengewone lasten	(320.000)	–
Exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(295.103)	51.744

TOELICHTING

Algemeen

De herfinanciering die mogelijk werd doordat de Gemeente Amsterdam uiteindelijk besloot een aanvullende garantie te verstrekken heeft in het boekjaar 2006 drie positieve resultaten veroorzaakt. In de eerste plaats werd het chronische liquiditeitsprobleem opgelost, waardoor met crediteuren en financiers weer een normale relatie kon ontstaan en de bewerkelijkheid voor het beheren tot normale proporties kon worden teruggebracht. In de tweede plaats werd voortvarend de inmiddels twee jaar uitgestelde derde fase van de restauratie ter hand genomen en het achterstallig onderhoud aangepakt, waardoor langzaam maar zeker het Paleis van de Verlichting zijn allure terugkrijgt. In de derde plaats werd een positief exploitatieresultaat behaald waardoor een bescheiden begin werd gemaakt met het inlopen van het negatief vermogen.

Na de bemoedigende start van de laatste restauratiefase in 2006 was voor 2007 het opknappen van de gehele buitengevel voorzien. De omvang van dit werk viel aanzienlijk groter uit dan in 2002 bij de voorbereiding was voorzien. Oorzaak hiervan is duidelijk de vertraging waarmee het werd opgepakt. Deze operatie ging voorspoedig en eind augustus 2008 stond het voorhuis er weer bij zoals het tijdens de oplevering ruim 200 jaar geleden er ook uit gezien heeft.

Ronduit schokkend was de ontdekking in september van uitgebreide zwam in de wanden en het plafond van de Shaffyzaal, waardoor plotsklaps zich een totaal nieuwe situatie voordeed. Niet alleen moesten ogenblikkelijk een tweetal zalen uit de exploitatie genomen worden vanwege de veiligheid van bezoekers en medewerkers, maar gelijkertijd moest een hele serie noodmaatregelen getroffen worden om verdere schade te voorkomen. De omvang van deze zwamschade bleek na grondig onderzoek zeer groot en de oorzaak werd gevonden in onoordeelkundige behandeling in het midden van de jaren tachtig van de vorige eeuw. Het is bekend dat de exploitatie van Felix niet voorziet in dit soort calamiteiten en om die reden werd ogenblikkelijk overleg gevoerd met Amsterdam om voor deze nieuwe uitdaging in goed overleg een oplossing te vinden. De inschatting van de totale herstelkosten bedraagt circa € 1,4 miljoen en de schade aan de exploitatie zal oplopen tot circa € 600.000.

Voor 2007 was het onvermijdbaar de noodmaatregelen ogenblikkelijk te nemen en ook de exploitatie schade van het niet beschikbaar zijn van twee zalen te accepteren. Deze onverwachte uitgaven (€ 250.000 bereddering en veiligheidsmaatregelen en € 70.000 exploitatieschade) waren niet voorzien en niet gedekt en daarom in de jaarrekening verantwoord onder buitengewone lasten.

Dit betekent dat er sprake is van een ernstig liquiditeitsprobleem en dat zonder ingrijpende maatregelen de continuïteit van de stichting wordt bedreigd. Inmiddels biedt het overleg met Amsterdam, maar ook met de Rijksdienst voor Monumenten zicht op een (deel)oplossing. De verwachting is dat de gemeente Amsterdam op korte termijn een bedrag beschikbaar zal stellen van € 500.000, definitieve besluitvorming heeft echter nog niet plaatsgevonden. Bij de Rijksdienst voor Monumenten ligt een aanvraag voor een bedrag van ruim € 900.000. Daarmee zal in ieder geval het herstel mogelijk gemaakt worden. Rest nog de opdracht dekking te vinden en fondsen te werven voor de exploitatieschade die ontstaat, of daarvoor op een andere wijze creatieve oplossingen voor te vinden.

Bij het vinden van de oplossing voor de calamiteit waarmee Felix Meritis in 2007 werd getroffen bleek gelukkig ook dat het pand een belangrijke plek inneemt in de geschiedenis van Amsterdam en zo kon in december toch op een feestelijke manier het 220-jarig bestaan worden gevierd in aanwezigheid van de burgemeester en verscheen bij die gelegenheid ook een publicatie, waarin het gebouw centraal staat. Het bestuur stelt alles in het werk om weer tot een sluitende exploitatie te komen en blijft op zoek naar mogelijkheden die grotere garanties bieden het pand met haar nieuwe functie in optimale staat ook in de komende jaren een bijdrage te laten leveren aan het culturele leven in Amsterdam.

Doel van de stichting

Stichting Felix Meritis Beheer is opgericht op 1 december 1994.
De stichting heeft ten doel

- het (doen) beheren en exploiteren van het gebouw Felix Meritis, Keizersgracht 324 te Amsterdam;
- het stimuleren van het tot stand komen van podium- en repetitieruimten en voorzieningen in voormeld gebouw Felix Meritis;
- het leveren van een bijdrage aan het culturele leven in Amsterdam.

Pand Keizersgracht 324

Op 24 januari 1996 heeft de Gemeenteraad van Amsterdam besloten aan Stichting Felix Meritis Beheer, gerekend te zijn ingegaan 1 augustus 1992, in voortdurende erfpacht uit te geven het bebouwde terrein Keizersgracht 324 alsmede het appartementsrecht op de begane grondverdieping van het pand Prinsengracht 473.
Overeengekomen is dat de stichting door een bedrag van € 993.867 bij vooruitbetaling te betalen de jaarlijkse canon zal hebben voldaan voor de periode 1 augustus 1992 tot en met 31 juli 2042.

Pand Keizersgracht 326

Op 1 augustus 2003 heeft de stichting het pand aan Keizersgracht 326 gekocht voor € 1.361.340. In het kader van deze aankoop is een hypothecaire geldlening verstrekt door de Rabobank ten bedrage van € 1.275.309. Deze lening is aflossingsvrij.

N 110 001

Waarderingsgrondslagen

Immateriële vaste activa

De erfpacht wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Afschrijving vindt plaats in 46 jaar.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met een lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur.
Op aanschaffingen in het verslagjaar wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, voor zover nodig rekening houdend met mogelijke oninbaarheid. Deze hebben betrekking op vorderingen die naar hun aard in de regel een looptijd hebben van niet langer dan één jaar.

Overige activa en passiva

Voor zover niet anders vermeld worden overige activa en passiva opgenomen tegen de nominale waarde.

Grondslagen van resultaatbepaling

De baten en lasten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Aangezien de stichting geen winstoogmerk heeft, is zij vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

N 110.001

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2007

Immateriële vaste activa

Deze post betreft betaalde erfpacht Keizersgracht 324 en Prinsengracht 473 te Amsterdam.
In 2007 is een bedrag van € 21.754 afgeschreven (in 2006 € 21.754).

Materiële vaste activa

	2007	2006
	€	€
Restauratie Keizersgracht 324	3.465.018	2.380.647
Keizersgracht 326	1.225.217	1.260.534
	4.690.235	3.641.181

Restauratie Keizersgracht 324

	1e fase	2e fase	3e fase	Totaal
	€	€	€	€
Investering per 1 januari 2007	380.088	1.315.383	1.009.843	2.705.314
Investeringen 2007	–	–	1.126.758	1.126.758
Investering per 31 december 2007	380.088	1.315.383	2.136.601	3.832.072
Cumulatieve afschrijving tot en met 2006	133.030	191.637	–	324.667
Afschrijving 2007	9.502	32.885	–	42.387
Cumulatieve afschrijvingen tot en met 2007	142.532	224.522	–	367.054
Boekwaarde 31 december 2007	237.556	1.090.861	2.136.601	3.465.018

De afschrijving bedraagt 2,5% per jaar.

Keizersgracht 326

	€	€
Investering per 1 januari 2007		1.412.673
Investering 2007		–
		1.412.673
Cumulatieve afschrijving tot en met 2006	152.139	
Afschrijving 2007	35.317	
		187.456
Boekwaarde 31 december 2007		1.225.217

De afschrijving bedraagt 2,5% per jaar.

Vlottende activa

Vorderingen

	2007	2006
	€	€
Debiteuren	35.844	–
Omzetbelasting	6.138	52.301
Vooruitbetaalde assurantiekosten	13.577	13.577
Overige vorderingen	9.673	17.488
	65.232	83.366

Kortlopende schulden

Crediteuren	359.282	95.993
Vooruit ontvangen huur	–	35.843
Overige schulden	159.169	85.247
	518.451	169.595

N 110.001

Langlopende schulden

	2007	2006
	€	€
Rabobank	1.272.809	1.275.309
ABN AMRO	1.250.000	1.250.000
ABN AMRO	700.000	700.000
ABN AMRO	1.128.000	1.176.000
Stichting Nationaal Restauratiefonds, 3 leningen	1.097.703	1.136.974
NCM Holding N.V.	45.378	45.378
Kas Bank N.V.	45.378	45.378
NOG Verzekeringen	45.378	45.378
	5.584.646	5.674.417

De lening van de Rabobank ad € 1.272.809 is aflossingsvrij, het rentepercentage bedroeg gemiddeld 6,12% in 2007, vorig jaar was de rente gemiddeld 4,61%. Tot zekerheid van de Rabobank is een hypotheek op het onroerend goed aan de Keizersgracht 326 verleend, zijn de huurpenningen verpand.
De lening van ABN AMRO ad € 1.250.000 is aflossingsvrij tot het jaar 2016. Het rentepercentage bedraagt 3, 50% en zal worden herzien op 1 april 2010.
De lening van ABN AMRO ad € 700.000 is aflossingsvrij tot 2011. Vanaf 1 juli 2011 moet er jaarlijks € 35.000 afgelost worden. Het rentepercentage bedraagt 3,50% en zal worden herzien op 1 maart 2010.
De lening van ABN AMRO ad € 1.128.000 heeft een looptijd tot 2031. Jaarlijks wordt € 48.000 afgelost. Het rentepercentage bedraagt 3,50% en zal worden herzien op 1 maart 2010.
Tot zekerheid voor ABN AMRO is een krediethypotheek in 2006 op het onroerende goed aan de Keizersgracht 324 te Amsterdam verleend en het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de Prinsegracht 473 BG, terwijl voorts de huurvorderingen op Felix Meritis Foundation zijn verpand. Mede tot zekerheid voor ABN AMRO zijn de vorderingen op de Gemeente Amsterdam verpand en is er een borgstelling van de Gemeente Amsterdam ten gunste van ABN AMRO ad € 2.200.000 dalend met € 48.000 per jaar overeengekomen.

De leningen van Stichting Nationaal Restauratiefonds hebben een looptijd van 30 jaar. Aflossing dient plaats te vinden volgens jaarannuïteit.
De eerste lening, saldo ultimo 2007 € 490.009, wordt afgelost vanaf 1 november 1999. Het rentepercentage bedraagt 2,8% gedurende de gehele looptijd.

N 110.001

De tweede lening, saldo ultimo 2007 € 234.618, wordt afgelost vanaf 1 november 2000. Het rentepercentage bedraagt 2,6% gedurende de gehele looptijd.
De derde lening, saldo ultimo 2007 € 373.076, wordt afgelost met ingang van januari 2000. Het rentepercentage bedraagt 5% gedurende 5 jaar, tot 2011.

De leningen van NCM Holding en Kas Bank N.V. hebben een looptijd van 15 jaar. Het door Kas Bank berekende rentepercentage bedraagt 4,33%. Aflossing en rentebetaling inzake deze leningen geschiedt ineens op beëindigingsdatum februari 2010. Tot en met 2007 heeft NCM Holding afgezien van het in rekening brengen van rente.

De lening van NOG Verzekeringen heeft een looptijd van 15 jaar. Op de lening is geen rente verschuldigd. Aflossing geschiedt ineens in 2010.

Eigen vermogen

Het verloop in 2007 is als volgt.

	€
Stand 1 januari 2007	(172.139)
Resultaat boekjaar	(295.103)
Stand 31 december 2007	(467.242)

N 110.001

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2007

Huuropbrengst

Met Stichting Felix Meritis is een huur voor 2007 overeengekomen van € 361.444 (2006: € 355.101).

	2007	2006
	€	€
Huisvestingskosten		
Assurantiekosten	23.276	19.132
Onroerend zaakbelasting	3.177	3.354
	26.453	22.486
Algemene bedrijfskosten		
Bureau- en accountantskosten	5.435	5.918
Beheer	6.000	9.600
Overig	2.434	598
	13.869	16.116