



LANDGOED
Beukenrode

Jaarverslag 2022

Stichting Landgoed Beukenrode

INHOUD

	Blz.
Jaarverslag Stichting Landgoed Beukenrode 2022	
Ontwikkelingen en gebeurtenissen	3
Financien	3
Exploitatie 2022	3
Toekomst	4
Balans	6
Staat van baten en lasten	7
Grondslagen waardering en resultaatbepaling	8

JAARVERSLAG 2022 STICHTING LANDGOED BEUKENRODE

ONTWIKKELINGEN EN GEBEURTENISSEN

Renovaties en verduurzamen

In oktober 2022 is de renovatie gestart van het pand Beukenrodelaan 2d. De renovatie wordt afgerond in mei 2023. De in de meerjarenbegroting beoogde plannen voor vervangende nieuwbouw van Beukenrodelaan 2a, 2b zijn uitgesteld in afwachting van de uitkomsten van de gesprekken met de gemeente waarbij het bestuur zich richt op realisatie van de beoogde wijzigingen in het bestemmingsplan.

Gepland was om de panden Beukenrodelaan 2l en 2m te renoveren en te verduurzamen. In samenspraak met de huurder wordt dit doorgeschoven naar 2025.

De renovaties en verduurzaming van de panden worden grondig uitgevoerd en aangepast aan de eisen van deze tijd, waardoor de levensduur verlengd wordt. Het bestuur heeft daarom besloten ingaande 2022 de geactiveerde investeringen in renovaties af te schrijven in 30 jaar. Tot en met 2021 werd in 20 jaar afgeschreven.

De onderhoudskosten voor de vijver, het uitbaggeren, het zuiveren van het water en de renovatie van de vijver worden op basis van de afspraken die in het verleden overeengekomen zijn gedragen door defensie. Deze plannen worden in 2023 afgerond. Ook zijn er plannen voor de realisatie van een nieuw parkeerterrein (parkeerkoffers). Of de beoogde plannen gerealiseerd kunnen worden is afhankelijk van de opstelling van de gemeente. De plannen zullen nader ontwikkeld en uitgewerkt worden.

Verhuurportefeuille

Per 1 januari 2022 is de huur opgezegd door de huurder van het Jachthuis. Bij de afsluiting van het boekjaar 2022 was er nog geen huurovereenkomst met een nieuwe huurder. Deze was al wel in beeld maar de ingang van de huurovereenkomst was afhankelijk van de toekenning door de Gemeente Utrechtse Heuvelrug van de exploitatievergunning. Er werden daardoor voor het Jachthuis in 2022 geen huurpenningen ontvangen die nodig zijn voor de instandhouding van het ensemblemonument en het landgoed. Er is € 80.551,-- onttrokken aan de voorziening leegstand, die ten gunste gebracht is van de exploitatie.

Het bestuur heeft begin 2022 besloten de woning Beukenrodelaan 2a voorlopig beschikbaar te stellen voor de opvang van Oekraïense oorlogsvluchtelingen. Dit is gemeld aan de gemeente en de hulporganisatie. Er is geen gebruik van gemaakt. Daarom is eind 2022 de woning opnieuw tijdelijk verhuurd.

FINANCIERING

Lening Triodosbank

Voor de investeringen in renovatie en verduurzaming van het pand 2-d is op 1-10-2022 een lening afgesloten bij de Triodos Bank van € 400.000. De looptijd is 10 jaar. De rente bedraagt 6,18% per voor de eerste 5 jaar. Op 1-12-2027 wordt de rente herzien voor een nieuwe rentevaste periode. De aflossing bedraagt € 1.000,-- per kwartaal.

EXPLOITATIE 2022

Exploitatieresultaat

Over 2022 is een exploitatieresultaat behaald van € 2.586,--. Er was een resultaat begroot van € 23.600,--. Ten opzichte van de begroting is het resultaat per saldo € 21.014,-- lager. Ten opzichte van de begroting is er per saldo € 14.293,-- minder baten ontvangen en waren de lasten € 6.721,-- hoger.

Dit wordt bij de baten grotendeels veroorzaakt door € 106.792,-- minder huuropbrengsten door de leegstand van het Jachthuis. Door een onttrekking aan de voorziening leegstand ad € 80.551,-- wordt dit grotendeels gecompenseerd. Daarnaast zijn er per saldo in de overige baten positieve afwijkingen van de begroting.

Bij de lasten wordt de afwijking ten opzichte van de begroting grotendeels bepaald door per saldo € 8.228,-- hogere financieringskosten die in belangrijke mate worden veroorzaakt door het afsluiten van een nieuwe lening voor de financiering van de renovatie van Beukenrodelaan 2d.

In de huisvestingskosten is er een daling in de afschrijvingen voor renovaties, als gevolg van het wijzigen per 1-1-2022 van de afschrijvingstermijn van 20 jaar in 30 jaar. Tot 2021 werd 20 jaar gehanteerd. Daarnaast is er een overschrijding van de onderhoudskosten. Per saldo is er een onderschrijding van € 1.858,-- op de huisvestingskosten. De positieve en negatieve afwijkingen heffen elkaar nagenoeg geheel op.

Werkkapitaal

In 2022 is de liquiditeit / het werkkapitaal afgenomen met € 87.000,--. In 2021 was er een afname van ca. € 156.000,--.

Eigen vermogen

Het bestuur heeft besloten het exploitatieresultaat over 2022 ad € 2.586,-- ten gunste te brengen van de algemene reserve. Ultimo 2022 bedraagt het eigen vermogen dan € 4.547.601,--. Ultimo 2021 € 4.545.015,--.

Vreemd vermogen

Het bestuur hanteert de beleidsregel dat het vreemde vermogen op lange termijn niet meer dan 50% van het balanstotaal mag bedragen. Ultimo 2022 is het vreemd vermogen per saldo toegenomen met € 107.207,--. Het vreemd vermogen bedraagt dan € 2.161.060,-- en is 30,8% van het balanstotaal. Dit past ruim binnen de afgesproken beleidsregel.

TOEKOMST

Erfgoedsubsidie

De toekenning van de erfgoedsubsidie voor het onderhouden van het ensemblemonument liep af in 2022. Over de periode 2017 tot en met 2022 dienen de bestedingen te worden verantwoord. In het eerste kwartaal van 2022 zijn de subsidie aanvragen voor het onderhouden van het ensemblemonument opgesteld en ingediend voor de periode 2023 tot en met 2028. Een nieuwe periode van 6 jaar. Bij de aanvraag is gebruik gemaakt van de deskundigheid van Groen Erfgoed Nu en Monumentenwacht Utrecht. Op de aanvraag is een SIM subsidie toegekend van € 77.018,-- voor het onderhouden van het Jachthuis en het Speelhuisje voor de periode 2023 tot en met 2028,--. Op de aanvraag voor het onderhouden van het groen erfgoed, het park en de tuin, is geen subsidie toegekend. Er wordt in 2023 een nieuwe aanvraag voorbereid voor de periode 2024 tot en met 2029.

Financiële vertaling meerjarenplannen

De financiële vertaling van de door het bestuur ingezette beleidslijnen en uitgangspunten voor de komende jaren, vastgelegd in de meerjarenbegroting voor de periode 2023 tot en met 2026, laat een redelijk stabiele exploitatie zien. Hiervoor is het nodig dat alle panden verhuurd blijven. Alleen voldoende inkomsten bieden de mogelijkheid om tijdelijk noodzakelijk vreemd vermogen aan te trekken om alle plannen te realiseren. In de afgelopen 10 jaar heeft dit binnen de gecreëerde mogelijkheden, stap voor stap geleid tot verbeteringen in de staat van onderhoud van het landgoed en haar opstallen, van de liquiditeitspositie en de vermogenspositie. Naast het realiseren van de doelstelling is ook het doel zo snel mogelijk onafhankelijk te worden van vreemd vermogen.

In de afgelopen jaren was tot 2020 de verhuursituatie en de daarmee samenhangende huuropbrengst redelijk stabiel. Door de beperkingen vanwege de corona volgde tijdelijk een verlaging van de liquiditeitspositie. Deze situatie kon voor een deel verholpen worden door een aanvullende financiering door het Restauratiefonds. Door de huuropzegging van het Jachthuis per 1-1-2022 ontstond er voor een periode van 15 maanden leegstand. Dit had nadelige gevolgen voor de liquiditeitspositie waardoor het werkkapitaal in 2021 en 2022 daalde met € 248.000, --. Gestreefd wordt de komende jaren de posities weer te verbeteren. Bij de opmaak van de jaarrekening waren alle panden weer verhuurd.

Opvang Co2 en herbebossing

Door de instandhouding van het Landgoed Beukenrode, een ensemblemonument, opengesteld voor publiek, waarvan ca. 17 ha bestaat uit bos, wordt jaarlijks 17 x ca. 300 ton Co2 = ca. 5.100 ton Co2 opgevangen en geneutraliseerd. Dit draagt bij aan de verduurzaming van de wereld waarvan wij als bestuurders ook rentmeester zijn.

In 2022 is er een begin gemaakt met een tuinhistorisch onderzoek dat in 2023 is afgerond. Op basis van dat onderzoek wordt een plan gemaakt om het landgoed zoveel mogelijk te herstellen in de oorspronkelijke opzet. Voor een deel van het bos is ook herbebossing nodig. Uit de eerste oriëntatie hiervoor blijkt dat een bedrag van ca. € 100.000,-- nodig is. Er wordt verkend of voor de plannen subsidies en/of bijdragen van fondsen geworven kunnen worden die de uitvoering hiervan mogelijk kunnen maken. De noodzaak van instandhouding van het landgoed is vanuit de verschillende invalshoeken voldoende bewezen.

Hoe verder

Het bestuur bespreekt met de Gemeente het opgestelde meerjarenplan wat beoogt de economische draagkracht van de Stichting Landgoed Beukenrode te versterken. Er moet duidelijkheid komen van de Gemeente of zij mee willen werken aan de door het bestuur voorgelegde plannen waarvoor wijzigingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Onduidelijkheid maakt het voor het bestuur moeilijk en voor een deel onmogelijk, om beslissingen op lange termijn te nemen, nodig om het landgoed blijvend in goede staat te kunnen onderhouden. Om de doelen te realiseren is moed, wijsheid, creativiteit, tact en doorzettingsvermogen nodig, naast praktische medewerking van de plaatselijke en provinciale overheden waarvan het bestuur toch wil uitgaan.

Naast de onzekerheden liggen er kansen die benut kunnen worden waarbij het bestuur er naar streeft om met de partijen waarmee wordt samengewerkt praktische oplossingen te kunnen overeenkomen in eenvoudige regelgeving en afspraken.

Cees Otto , voorzitter

BALANS PER 31 DECEMBER 2022

Bedragen x € 1.000	<u>31 december 2022</u>	<u>31 december 2021</u>		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2021</u>
ACTIVA			PASSIVA		
Immateriële vaste activa	€ -	€ -	Continuïteitsreserve	€ -	€ -
Materiële vaste activa	€ 6.798	€ 6.656	Bestemmingsreserve	€ -	€ -
Financiële vast activa	€ -	€ -	Herwaarderingsreserve	€ -	€ -
	<u>€ 6.798</u>	<u>€ 6.656</u>	Overige reserves	<u>€ 4.548</u>	<u>€ 4.545</u>
				<u>€ 4.548</u>	<u>€ 4.545</u>
.....				
Voorraden	€ -	€ -	Bestemmingsfondsen	€ -	€ -
Vorderingen & overlopende activa	€ 88	113	Voorzieningen	€ 41	€ 81
Liquide middelen	€ 136	163	Langlopende schulden	€ 2.161	€ 2.054
	<u>€ 224</u>	<u>276</u>	Kortlopende schulden	<u>€ 272</u>	<u>€ 253</u>
				<u>€ 2.474</u>	<u>€ 2.388</u>
.....				
TOTAAL	<u>€ 7.022</u>	<u>€ 6.932</u>	TOTAAL	<u>€ 7.022</u>	<u>€ 6.933</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN

Omschrijving	Exploitatie	
	2022	2021
Bedragen x € 1.000		
BATEN		
Subsidies van overheden - instandhouding ensemble monument	€ 21	€ 20
Overige giften	€ 23	€ 80
Overige baten uit verhuur	€ 395	€ 376
Totaal baten	€ 439	€ 476
LASTEN		
Besteding subsidies instandhouding ensemble monument	€ 95	€ 68
Verstreckte subsidies en giften	€ 7	€ 6
Aankopen en verwervingen	€ 2	€ 1
Communicatiekosten	€ 1	€ 4
Personeelskosten	€ -	€ -
Huisvestingskosten	€ 120	€ 177
Afschrijvingen	€ 103	€ 105
Financiële lasten	€ 57	€ 53
Overige lasten	€ 52	€ 60
Totaal lasten	€ 437	€ 474
Saldo van baten en lasten	€ 2	€ 2

GRONDSLAGEN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

De jaarrekening 2022 is opgesteld overeenkomstig Richtlijn 640, Organisaties-zonder-Winststreven van de Raad voor de Jaarverslaggeving, die met ingang van boekjaren vanaf 2002 van kracht is geworden. Activa en passiva worden opgenomen voor de nominale waarde, tenzij in de toelichting anders wordt vermeld.

Voor zover niet anders vermeld zijn de materiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingsvervaardigingsprijs of goedgekeurde kosten minus de jaarlijkse afschrijvingen.

Het onroerend goed (gebouwen en terreinen) wordt gewaardeerd tegen taxatiewaarde. Hiertoe zal eens per 5 jaar een (her)taxatie plaats vinden.

De onder de financiële activa en passiva opgenomen posten zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Uitgaven ter zake van de risico's waarvoor voorzieningen zijn gevormd worden niet ten laste van de staat van baten en lasten gebracht maar in mindering op deze voorzieningen. De waardering vindt plaats tegen nominale waarden, tenzij anders vermeld.

De overige activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij in de toelichting anders wordt vermeld.

De baten en lasten worden in beginsel verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben. Nagekomen baten en lasten worden verwerkt in de staat van baten en lasten van het jaar, waarin zij geconstateerd worden.

Het exploitatieresultaat wordt na goedkeuring van de jaarrekening toegevoegd dan wel onttrokken aan het eigen vermogen, tenzij het bestuur anders besluit.

De rechten en verplichtingen uit hoofde van meerjarige financiële contracten zoals huurcontracten worden niet in de balans geactiveerd en gepasseerd. De jaarlijkse baten en lasten die hieruit voortvloeien worden in de exploitatie verantwoord.