

Stichting de Eester

Jaarrekening 2023

11 juli 2024

Stichting de Eester
Bestuursverslag

Stichting de Eester is vanuit de vereniging Buurtcoöperatie OHG opgericht op 21 april 2022. De stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 86239007 en is gevestigd op het adres C. van Eesterenlaan 266, 1019 JR Amsterdam..

De stichting heeft als doelstelling:

- a. Het aanschaffen, financieren en beheren van de ruimte gelegen aan de C. van Eesterenlaan 266-306, 1019 JR Amsterdam;
- b. Het tegen een reële financiële vergoeding ter beschikking stellen van de in lid a. genoemde ruimte aan de vereniging "Buurtcoöperatie OHG", gevestigd in de gemeente Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63051680.
- c. Het aanschaffen, financieren en beheren van ander maatschappelijk vastgoed, dat direct of indirect de doelstellingen van de Buurtcoöperatie OHG ondersteunt.

In 2022 heeft de stichting de buurtruimte gelegen aan de C. van Eesterenlaan 266-306 in Amsterdam gekocht van woonstichting Lieven de Key. De aankoop is gefinancierd door middel van een crowd funding actie onder buurtbewoners. Bij elkaar is op deze manier voor de aankoop EUR 447.251 aan leningen bijeengebracht.

De leningen zijn verstrekt in de vorm van obligaties van 5 en 10 jaar (per buurtbewoner voor maximaal EUR 2.000), alsmede in de vorm van individuele leningen variërend van 5 tot 15 jaar voor hogere bedragen.

Op 24 november 2022 heeft de daadwerkelijke levering van de buurtruimte aan de stichting plaatsgevonden en sinds deze datum verhuurt de stichting de Buurtruimte aan de Buurtcoöperatie OHG.

Buurtcoöperatie OHG en de stichting hebben in 2023 samen plannen uitgewerkt voor de verbouwing en verduurzaming van de buurtruimte, alsmede voor de financiering hiervan. De verbouwing heeft tot doel om de buurtruimte beter geschikt te maken voor de activiteiten van de Buurtcoöperatie OHG en daarbij het energiegebruik terug te dringen.

Met de daadwerkelijke uitvoering van de verbouwing is eind 2023 begonnen en dit zal naar verwachting in de loop van 2024 worden afgerond.

Bestuursleden verrichten hun werkzaamheden onbezoldigd en ontvangen geen vacatiegeld. Wel kunnen zij in beperkte mate gemaakte onkosten declareren.

Het bestuur van de stichting bestaat uit:

H. Vlug, voorzitter

R. Kohn, secretaris

J.T.J. Schoonderbeek, penningmeester

A.F. Kamp - de Vos, lid

J.C.P. van der Schuijt, lid

Stichting de Eester Balans	<i>na resultaatbestemming</i>	31-dec-23
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Vastgoedbelegging		405.228
Totaal materiële vaste activa		405.228
Totaal vaste activa		405.228
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa		
Nog te ontvangen rente bank		303
Totaal Vorderingen		303
Liquide middelen		
Rekening courant		25.696
Spaarrekening		35.000
Totaal liquide middelen		60.696
Totaal vlottende activa		60.999
Totaal activa		466.227
Eigen vermogen		
Algemene reserve		7.246
Totaal eigen vermogen		7.246
Langlopende schulden		
Obligaties - individuele leningen		
Obligaties - 5 jaar		82.750
Obligaties - 10 jaar		127.750
Individuele leningen		236.751
Opgebouwde rente uitkeren aan einde looptijd		8.040
Totaal obligaties - individuele leningen		455.291
Totaal langlopende schulden		455.291
Kortlopende schulden		
(Handels)crediteuren		276
Belastingdienst (voorziening)		800
Accountantskosten (reservering)		1.815
Opgebouwde rente uit te keren in 2024		799
Totaal kortlopende schulden		3.690
Totaal passiva		466.227

Stichting de Eester Staat van baten en lasten	2022-2023
Baten	
Huuropbrengsten	34.961
Overige opbrengsten	5.000
Totaal baten	39.961
Lasten buurruimte	
Afschrijving beleggingsvastgoed	(11.100)
Bijdragen VvE	(3.637)
Onderhoudskosten	(600)
Gemeentelijke belastingen	(925)
Totaal lasten buurruimte	(16.261)
Lasten algemeen stichting	
Verzekering(en)	(305)
ICT	(87)
Accountantscontrole	(1.815)
Overige lasten algemeen	(1.452)
Totaal lasten algemeen stichting	(3.659)
Rentelasten obligaties/leningen	
Obligaties 5 jaar	(1.552)
Obligaties 10 jaar	(3.194)
Individuele leningen rente einde looptijd	(3.295)
Individuele leningen rente jaarlijks uitkeren	(3.994)
Totaal rente obligaties/leningen	(12.034)
Overige baten/(lasten)	
Rentebaten bank	303
Bankkosten	(264)
Belasting	(800)
Totaal overige baten/(lasten)	(761)
Netto resultaat	7.246
Resultaatbestemming	
Naar Algemene reserve	7.246

Algemene grondslagen

Conform de statuten van de stichting eindigt het eerste boekjaar van de stichting op 31 december 2023. Deze jaarrekening omvat daarom de periode 21 april 2022 (datum van oprichting) tot en met 31 december 2023.

Deze jaarrekening is opgesteld volgens verslaggevingsrichtlijn "RJK C1 Kleine organisaties-zonder-winststreven", tenzij voor specifieke posten anders is aangegeven.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Activa en passiva worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen zijn gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

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.

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Baten omvatten de opbrengsten uit de verhuur van de buurtruimte aan Buurtcoöperatie OHG, alsmede daarmee samenhangende opbrengsten.

Lasten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Algemeen balans

Vastgoedbelegging

Buurtruimte de Eester aan de C. van Eesterenlaan 266-268, 302-306 in Amsterdam is gekocht van Woonstichting Lieven de Key; de levering vond plaats op 24 november 2022.

De buurtruimte wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten. Er wordt rekening gehouden met waardeverminderingen, die op balansdatum bekend zijn of worden verwacht.

De buurtruimte wordt afgeschreven over een periode van 30 jaar voor het eerst in 2023 met een restwaarde van EUR 83.328 (circa 20% van de aanschafwaarde).

De WOZ waarde per 01-01-2022 bedraagt EUR 400.000.

De buurtruimte maakt deel uit van een appartementencomplex, dat wordt onderhouden en beheerd door de Vereniging van Eigenaars Entrepotthof Blok 11-12-13 (VvE). De stichting betaalt haar aandeel in de kosten van de VvE conform de geldende reglementen van de VvE. Het onderhoud in de ruimte zelf (het privé-gedeelte) komt wel voor rekening van de stichting. In de verslagperiode zijn deze beperkt geweest en betroffen met name de CV-installatie.

Zoals in het bestuursverslag aangegeven, is in 2023 begonnen met de verbouwing van de buurtruimte, die naar verwachting in 2024 wordt afgerond. Na afronding zullen de stichting en de Buurtcoöperatie OHG afspraken maken over de verdeling van de verantwoordelijkheid voor het onderhoud in de buurtruimte.

Groot onderhoud wordt verwerkt op basis van de componentenbenadering

Niet uit de balans blijvende activa

De erfpacht voor de vastgoedbelegging is afgekocht t/m 30 april 2043.

Niet uit de balans blijvende verplichting

De stichting heeft het recht van hypotheek op de vastgoedbelegging verstrekt aan Katalys Maatschappelijke Financieringen B.V voor een totaalbedrag van EUR 130.000. Deze hypotheek dient als onderpand voor de aflossing van een geldlening voor de verbouwing/verduurzaming van de buurtruimte van maximaal EUR 100.000, alsmede de verschuldigde rentebetalingen. De lening kan in delen worden opgevraagd. Naar verwachting zal dit in 2024 gebeuren. Per 31 december 2023 is van deze lening nog niets opgevraagd.

Stichting de Eester Toelichting bij de balans per 31 december 2023 - 2

Vaste activa - Vastgoedbelegging

Aanschafwaarde per 21 april 2022	0
Investerings in het verlengde boekjaar	416.328
Aanschafwaarde per 31 december 2023	<u>416.328</u>
Afschrijvingen per 21 april 2022	0
Afschrijvingen in het verlengde boekjaar	11.100
Afschrijvingen per 31 december 2023	<u>11.100</u>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>405.228</u>

Langlopende schulden - Obligaties - Individuele leningen

Obligaties - 5 jaar per 21 april 2022	0
Mutaties in het verlengde boekjaar	82.750
Obligaties - 5 jaar per 31 december 2023	<u>82.750</u>
Obligaties - 10 jaar per 21 april 2022	0
Mutaties in het verlengde boekjaar	127.750
Obligaties - 10 jaar per 31 december 2023	<u>127.750</u>
Individuele leningen per 21 april 2022	0
Mutaties in het verlengde boekjaar	236.751
Individuele leningen per 31 december 2023	<u>236.751</u>
Opgebouwde rente uitkeren einde looptijd per 21 april 2022	0
Mutaties in het verlengde boekjaar obligaties	4.745
Mutaties in het verlengde boekjaar individuele leningen	3.295
Opgebouwde rente uitkeren einde looptijd per 31 december 2023	<u>8.040</u>

Voor een toelichting op de obligaties en de individuele leningen zie het bestuursverslag. De rente op de obligaties en op een deel van de individuele leningen wordt uitgekeerd aan het einde van de looptijd.

Kortlopende schulden - Belastingdienst (voorziening)

Belastingdienst (voorziening)	800
-------------------------------	-----

Voorziening voor schenkbelasting over de gift van EUR 5.000 van Rabobank.

Kortlopende schulden - Opgebouwde rente uit te keren in 2024

Opgebouwde rente uit te keren in 2024 per 31 december 2023	799
--	-----

Opgebouwde rente vanaf 1 oktober 2023, die 1 oktober 2024 moet worden betaald op de daarvoor in aanmerking komende individuele leningen.

Stichting de Eester
Toelichting bij de balans per 31 december 2023 - 3

Eigen vermogen

Algemene reserve per 21 april 2022	0
Uit resultaatbestemming	<u>7.246</u>
Algemene reserve per 31 december 2023	7.246

Doel algemene reserve

Het waarborgen van de continuïteit ingeval van sterk terugvallende opbrengsten en om zeker te stellen dat de stichting ook in de toekomst aan haar (aflossings)verplichtingen kan voldoen.

Stichting de Eester

Toelichting bij de staat van baten en lasten 2022-2023

Huuropbrengsten

Huubetalingen van Buurtcoöperatie OHG.

Overige opbrengsten

Gift van Rabobank van EUR 5.000 voor ondersteuning aankoop van de Eester.

Onderhoudskosten

Feenstra onderhoud en abonnement CV-ketels

Overige lasten algemeen

Kosten notaris voor oprichting stichting: EUR 625.

Verkrijging onroerend goed (correctie/verrekening kosten): - EUR 321

Kosten hypotheekakte t.b.v. lening Kathalys: EUR 1.148 (zie onder "Niet uit de balans blijvende verplichting").

Overige baten/(lasten)

Belasting: Voorziening schenkbelasting EUR 800 over de gift van EUR 5.000 van Rabobank.

Stichting de Eester
Ondertekening van de jaarrekening

was getekend

Bestuur

H. Vlug, voorzitter

R. Kohn, secretaris

J.T.J. Schoonderbeek, penningmeester

A.F. Kamp - de Vos, lid

J.C.P. van der Schuijt, lid