

Stichting de Eester

Jaarrekening 2024

11 juli 2025

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 2025 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-24	31-dec-23
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Vastgoedbelegging		394.128	405.228
Verbouwing		96.000	-
Totaal materiële vaste activa		490.128	405.228
Totaal vaste activa		490.128	405.228
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa			
Nog te ontvangen rente bank		758	303
Overige vorderingen en overlopende activa		357	-
Totaal Vorderingen		1.115	303
Liquide middelen			
Rekening courant		8.790	25.696
Spaarrekening		70.303	35.000
Totaal liquide middelen		79.093	60.696
Totaal vlottende activa		80.208	60.999
Totaal activa		570.335	466.227
Eigen vermogen			
Algemene reserve		8.660	7.246
Totaal eigen vermogen		8.660	7.246
Langlopende schulden			
Obligaties - individuele leningen			
Obligaties - 5 jaar		82.750	82.750
Obligaties - 10 jaar		127.750	127.750
Individuele leningen		236.751	236.751
Opgebouwde rente uitkeren aan einde looptijd		14.472	8.040
Totaal obligaties - individuele leningen		461.723	455.291
Overige langlopende schulden			
Katalys		89.815	-
Totaal Overige langlopende schulden		89.815	-
Totaal langlopende schulden		551.538	455.291
Kortlopende schulden			
(Handels)crediteuren		-	276
Belastingdienst (voorziening)		800	800
Opgebouwde rente uit te keren komend jaar		799	799
Katalys lening aflossing komend jaar		5.863	-
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva		2.675	1.815
Totaal kortlopende schulden		10.137	3.690
Totaal passiva		570.335	466.227

Stichting de Eester Staat van baten en lasten	2024	2022-2023
Baten		
Huuropbrengsten	33.748	34.961
Overige opbrengsten	-	5.000
Totaal baten	33.748	39.961
Lasten buurtruimte		
Afschrijving beleggingsvastgoed en verbouwing	-15.100	-11.100
Bijdragen VvE	-3.144	-3.637
Onderhoudskosten	-102	-600
Gemeentelijke belastingen	-936	-925
Overige lasten buurtruimte	-50	-
Totaal lasten buurtruimte	-19.333	-16.261
Lasten algemeen stichting		
Verzekering(en)	-484	-305
ICT	-92	-87
Accountantscontrole	-1.906	-1.815
Overige lasten algemeen	-	-1.452
Totaal lasten algemeen stichting	-2.481	-3.659
Rentelasten obligaties/leningen		
Obligaties 5 jaar	-1.241	-1.552
Obligaties 10 jaar	-2.555	-3.194
Individuele leningen rente einde looptijd	-2.636	-3.295
Individuele leningen rente jaarlijks uitkeren	-3.195	-3.994
Katalys lening	-1.478	-
Totaal rente obligaties/leningen	-11.105	-12.034
Overige baten/lasten		
Rentebaten bank	758	303
Bankkosten	-172	-264
Belasting	-	-800
Totaal overige baten/lasten	586	-761
Netto resultaat	1.414	7.246
Resultaatbestemming		
Naar Algemene reserve	1.414	7.246

Algemene grondslagen

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

Conform de statuten van de stichting eindigde het eerste boekjaar van de stichting op 31 december 2023. De vergelijkende balans en staat van baten en lasten omvatten daarom de periode 21 april 2022 (datum van oprichting) tot en met 31 december 2023.

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 buurttruimte 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 01-01-2023 bedraagt EUR 412.000.

De buurruimte maakt deel uit van een appartementencomplex, dat wordt onderhouden en beheerd door de Vereniging van Eigenaars Entrepothof 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.

In 2023 is begonnen met de verbouwing van de buurtruimte, die in 2024 is afgerond. De stichting heeft EUR 100.000 bijgedragen aan de verbouwing, met name de gevel en duurzaamheidsmaatregelen. Deze investering wordt afgeschreven over een periode van 25 jaar voor het eerst in 2024 met een restwaarde van nul.

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 EUR 100.000, alsmede de verschuldigde rentebetalingen. De lening is in de loop van 2024 volledig opgenomen. Omdat in 2024 EUR 4.321 is afgelost, bedraagt het bedrag van de lening per 31 december 2024 EUR 95.679.

Stichting de Eester**Toelichting bij de balans per 31 december 2024 - 2****Vaste activa - Vastgoedbelegging**

Aanschafwaarde per 1 januari 2024	416.328
Cumulatieve afschrijvingen per 1 januari 2024	-11.100
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>405.228</u>
Investerings	0
Afschrijvingen	-11.100
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>394.128</u>

Vaste activa - Verbouwing

Aanschafwaarde per 1 januari 2024	0
Cumulatieve afschrijvingen per 1 januari 2024	0
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>0</u>
Investerings	100.000
Afschrijvingen	-4.000
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>96.000</u>

Langlopende schulden - Obligaties - Individuele leningen

Obligaties - 5 jaar per 31 december 2023	82.750
Mutaties in het boekjaar	0
Obligaties - 5 jaar per 31 december 2024	<u>82.750</u>
Obligaties - 10 jaar per 31 december 2023	127.750
Mutaties in het boekjaar	0
Obligaties - 10 jaar per 31 december 2024	<u>127.750</u>
Individuele leningen per 31 december 2023	236.751
Mutaties in het boekjaar	0
Individuele leningen per 31 december 2024	<u>236.751</u>
Opgebouwde rente uitkeren einde looptijd per 31 december 2023	8.040
Mutaties in het boekjaar obligaties	3.796
Mutaties in het boekjaar individuele leningen	2.636
Opgebouwde rente uitkeren einde looptijd per 31 december 2024	<u>14.472</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.

Stichting de Eester**Toelichting bij de balans per 31 december 2024 - 3****Langlopende schulden - Overig**

Katalys lening per 31 december 2023	0
Opname lening in 2024	100.000
Aflossing in 2024	-4.321
Aflossing in komend jaar	-5.863
Katalys lening per 31 december 2024	<u>89.815</u>

Kortlopende schulden - Belastingdienst (voorziening)

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

Voorziening gevormd in 2023 voor schenkbelasting over de gift van EUR 5.000 van Rabobank, die in 2023 is ontvangen.

Kortlopende schulden - Opgebouwde rente uit te keren in 2024

Opgebouwde rente uit te keren in 2025 per 31 december 2024	799
--	-----

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

Kortlopende schulden - Aflossing Katalys lening in komend jaar

Aflossing Katalys lening in komend jaar (4e t/m 7e termijn)	5.863
---	-------

Eigen vermogen

Algemene reserve per 31 december 2023	7.246
Uit resultaatbestemming	1.414
Algemene reserve per 31 december 2024	<u>8.660</u>

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 2024

Huuropbrengsten

Huubetalingen van Buurtcoöperatie OHG.

Onderhoudskosten

Feenstra onderhoud en abonnement CV-ketels

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