

Stichting de Eester

Jaarrekening 2025

18-06-2026

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 uitvoering van de verbouwing is eind 2023 begonnen en deze is in 2025 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-25	31-dec-24
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Vastgoedbelegging		383.028	394.128
Verbouwing		92.000	96.000
Totaal materiële vaste activa		475.028	490.128
Totaal vaste activa		475.028	490.128
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa			
Nog te ontvangen huur van Buurtcoöperatie OHG		29.157	-
Nog te ontvangen rente bank		1.053	758
Overige vorderingen en overlopende activa		-	357
Totaal Vorderingen		30.211	1.115
Liquide middelen			
Rekening courant		1.463	8.790
Spaarrekening		78.061	70.303
Totaal liquide middelen		79.524	79.093
Totaal vlottende activa		109.735	80.208
Totaal activa		584.763	570.335
Eigen vermogen			
Algemene reserve		29.781	8.660
Totaal eigen vermogen		29.781	8.660
Langlopende schulden			
Obligaties - individuele leningen			
Obligaties - 5 jaar		78.500	82.750
Obligaties - 10 jaar		124.000	127.750
Individuele leningen		236.751	236.751
Opgebouwde rente uitkeren aan einde looptijd		20.904	14.472
Totaal obligaties - individuele leningen		460.155	461.723
Overige langlopende schulden			
Katalys		83.833	89.815
Totaal Overige langlopende schulden		83.833	89.815
Totaal langlopende schulden		543.988	551.538
Kortlopende schulden			
Belastingdienst (voorziening)		2.213	800
Opgebouwde rente uit te keren komend jaar		799	799
Katalys lening aflossing komend jaar		5.982	5.863
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva		2.000	2.675
Totaal kortlopende schulden		10.993	10.137
Totaal passiva		584.763	570.335

Stichting de Eester Staat van baten en lasten		2025	2024
Baten			
Huuropbrengsten		46.654	33.748
Overige opbrengsten		18.000	-
Totaal baten		64.654	33.748
Lasten buurtruimte			
Afschrijving vastgoedbelegging en verbouwing		-15.100	-15.100
Bijdragen VvE		-4.038	-3.144
Gemeentelijke belastingen		-1.189	-936
Overige lasten buurtruimte		-138	-152
Totaal lasten buurtruimte		-20.465	-19.333
Lasten algemeen stichting			
Verzekering(en)		-357	-484
Accountantscontrole		-2.000	-1.906
Bijdrage aan Buurtcoöperatie OHG voor Eesterfestival		-7.807	-
Overige lasten algemeen		-94	-92
Totaal lasten algemeen stichting		-10.258	-2.481
Rentelasten obligaties/leningen			
Obligaties 5 jaar		-1.241	-1.241
Obligaties 10 jaar		-2.555	-2.555
Individuele leningen rente einde looptijd		-2.636	-2.636
Individuele leningen rente jaarlijks uitkeren		-3.195	-3.195
Katalys lening		-1.870	-1.478
Totaal rente obligaties/leningen		-11.497	-11.105
Overige baten/lasten			
Rentebaten bank		1.053	758
Bankkosten		-179	-172
Belasting		-2.187	-
Totaal overige baten/lasten		-1.312	586
Netto resultaat		21.121	1.414
Resultaatbestemming			
Naar Algemene reserve		21.121	1.414

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 01-01-2024 bedraagt EUR 412.000.

De buurruimte 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 voor rekening van de huurder Buurtcoöperatie OHG.

Verbouwing

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 EUR 10.185 is afgelost, bedraagt het bedrag van de lening per 31 december 2025 EUR 89.815.

Stichting de Eester**Toelichting bij de balans per 31 december 2025 - 2****Vaste activa - Vastgoedbelegging**

Aanschafwaarde per 31 december 2024	416.328
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december 2024	-22.200
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>394.128</u>
Investerings	0
Afschrijvingen	-11.100
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>383.028</u>

Vaste activa - Verbouwing

Aanschafwaarde per 31 december 2024	100.000
Cumulatieve afschrijvingen per 1 januari 2024	-4.000
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>96.000</u>
Investerings	0
Afschrijvingen	-4.000
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>92.000</u>

Langlopende schulden - Obligaties - Individuele leningen

Obligaties - 5 jaar per 31 december 2024	82.750
Mutaties in het boekjaar	-4.250
Obligaties - 5 jaar per 31 december 2025	<u>78.500</u>
Obligaties - 10 jaar per 31 december 2024	127.750
Mutaties in het boekjaar	-3.750
Obligaties - 10 jaar per 31 december 2025	<u>124.000</u>
Individuele leningen per 31 december 2024	236.751
Mutaties in het boekjaar	0
Individuele leningen per 31 december 2025	<u>236.751</u>
Opgebouwde rente uitkeren einde looptijd per 31 december 2024	14.472
Mutaties in het boekjaar obligaties	3.796
Mutaties in het boekjaar individuele leningen	2.636
Opgebouwde rente uitkeren einde looptijd per 31 december 2025	<u>20.904</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 2025 - 3

Langlopende schulden - Overig

Katalys lening per 31 december 2024	95.678
Aflossing in 2025	-5.863
Aflossing in 2026	-5.982
Katalys lening per 31 december 2025	<u>83.833</u>

Kortlopende schulden - Belastingdienst (voorziening)

Belastingdienst (voorziening)	2.213
-------------------------------	-------

Voorziening gevormd in 2025 voor schenkbelasting over de gift van EUR 10.000 van Rabobank, die in 2025 is ontvangen voor het Eesterfestival van de Buurtcoöperatie OHG.

Kortlopende schulden - Opgebouwde rente uit te keren in 2025

Opgebouwde rente uit te keren in 2026 per 31 december 2025	799
--	-----

Opgebouwde rente vanaf 1 oktober 2025, die 1 oktober 2026 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 (8e t/m 11e termijn)	5.982
--	-------

Eigen vermogen

Algemene reserve per 31 december 2024	8.660
Uit resultaatbestemming	21.121
Algemene reserve per 31 december 2025	<u>29.781</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 2025

Huuropbrengsten

Dit betreft de huubetalingen van Buurtcoöperatie OHG. De huur is in 2025 extra verhoogd, omdat deze is aangepast voor de rentebetaling en de aflossing van de lening, die door Katalys aan de stichting is verstrekt.

Overige opbrengsten

Gift van de Rabobank voor het Eesterfestival	10.000
Kwijtschelding obligaties door Buurtcoöperatie OHG	8.000
Totaal	<u>18.000</u>

Afschrijving vastgoedbelegging en verbouwing

Vastgoedbelegging	11.100
Verbouwing	4.000
Totaal	<u>15.100</u>

Zie ook "Toelichting balans 2".

Belasting

Hierin opgenomen voorziening van EUR 2.213 voor de schenkbelasting over de gift van EUR 10.000 van de 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