

Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen

Gouda

JAARREKENING 2025

Inhoudsopgave

pagina

Beoordelingsverklaring

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025	4
Winst- en verliesrekening 2025	5
Kasstroomoverzicht tm 31 december 2025	6
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten	9

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

Ref.	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<i>Vaste activa</i>				
Materiële vaste activa				
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1	4.713	699	
			4.713	699
<i>Vlottende activa</i>				
Vorderingen en overlopende activa				
Handelsdebiteuren	2.1	377.404	375.936	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.2	-	11.354	
Overige vorderingen en overlopende activa	2.3	2.196.491	2.024.528	
			2.573.895	2.411.818
Liquide middelen	3	926.488	476.571	
Totaal activazijde		3.505.096	2.889.088	

Passiva

Ref.	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
Vermogen				
Vrij besteedbare reserve	4.1	-90.351	-388.335	
Reserve leegstand	4.2	147.385	102.635	
Reserve calamiteiten	4.3	415.383	302.788	
Reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	4.4	93.939	78.128	
			566.357	95.216
Kortlopende schulden en overlopende passiva				
Vooruitontvangen huren	5.1	323.626	388.822	
Schulden aan leveranciers	5.2	2.098.501	2.085.258	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	15.719	19.743	
Te betalen kosten	5.4	342.873	300.049	
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.5	158.021	-	
			2.938.740	2.793.872
			3.505.096	2.889.088

Winst- en verliesrekening 2025

Ref.	2025		2024	
	€	€	€	€
Huuropbrengst	7	30.031.709	27.995.316	
Huurlasten	8	27.986.278	26.223.220	
Overige directe kosten	9	281.939	342.845	
Som van de Baten		1.763.492	1.429.251	
		5,9%	5,1%	
Managementfee	10	63.525	66.550	
Lonen en salarissen	11	549.667	645.704	
Sociale lasten en pensioenlasten	12	122.346	103.514	
Afschrijvingen materiële vaste activa	13	947	1.325	
Overige bedrijfskosten	14	554.559	457.824	
Som van de lasten		1.291.044	1.274.916	
Saldo baten en lasten exclusief financieel resultaat		472.448	154.335	
		1,6%	0,6%	
Financiële baten en lasten	15	-1.307	-1.188	
Saldo baten en lasten inclusief financieel resultaat		471.141	153.147	
Saldo mutaties bestemmingsreserves	16	-173.156	-128.683	
		-173.156	-128.683	
Saldo naar vrij besteedbare reserve		297.985	24.464	

Kasstroomoverzicht tm 31 december 2025

	2025		2024	
	€	€	€	€
Saldo baten en lasten		472.448		154.335
Afschrijvingen materiële vaste activa	947		1.325	
		947		1.325
Mutatie vorderingen	-162.077		-398.115	
Kortlopende schulden	144.868		343.495	
Werkkapitaal		-17.209		-54.620
Financiële baten en lasten	-1.307		-1.188	
		-1.307		-1.188
Operationele kasstroom		454.878		99.852
(Des)Investerings in materiële vaste activa	-4.961		-	
(Des)Investerings in financiële vaste activa	-		-	
Investeringskasstroom		-4.961		-
Mutatie langlopende schulden	-		-	
Financieringskasstroom		-		-
Mutatie geldmiddelen		<u>449.917</u>		<u>99.852</u>
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt weer te geven:				
Stand begin boekjaar		476.571		376.719
Mutatie geldmiddelen		449.917		99.852
Stand einde boekjaar		<u>926.488</u>		<u>476.571</u>

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemene toelichting

Belangrijkste activiteiten van rechtspersoon

De activiteiten van Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen (hierna: SOG), statutair gevestigd te Gouda en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 821073801, betreffen voornamelijk het bevorderen van de volkshuisvesting en meer in het bijzonder huisvesting van personen met een beperking en voorts al hetgeen hieraan gerelateerd mocht zijn, e.e.a. in de ruimste zin des woords.

Informatieverschaffing over schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de SOG zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in de Richtlijn C.1 Kleine organisaties-zonder-winststreven vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten. Met het oog op het belang van een goed inzicht in de activiteiten en uitkomsten is gekozen om zoveel als wenselijk de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen en richtlijnen acht te nemen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR VERSLAGGEVING

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen en Richtlijnen.

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten betreffen enkel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

GRONDSLAGEN

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vermogen

De SOG vermeldt bij mutaties zowel in de vrij besteedbare reserves als in de bestemmingsreserves nominale bedragen op.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende 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.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het saldo van baten en lasten wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de activiteiten en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Verantwoording som der baten

De som der baten bestaat uit het verschil (huurmarge) tussen de aan de zorgondernemers in rekening gebrachte huur en de aan SOG in rekening gebrachte huurlasten door verhuurders-eigenaren van de panden waarin de zorgondernemers hun zorg verlenen.

Pensioenlasten

De vennootschap heeft een Nederlandse pensioenregeling. De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder, te weten een verzekeraar. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de verplichting aan de pensioenuitvoerderbenadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Kosten

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

Afschrijvingen op en materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Hierbij wordt rekening gehouden met de beperkingen die van toepassing zijn ten aanzien van bedrijfsgebouwen, beleggingsvastgoed en andere materiële vaste activa.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen, ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

1. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa kan als volgt worden weergegeven:

	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€
Cumulatieve investeringen	6.625	6.625
Cumulatieve afschrijvingen	-5.926	-5.926
Boekwaarde per 1 januari 2025	699	699
Mutaties boekjaar:		
Investeringen boekjaar	4.961	4.961
Afschrijvingen boekjaar	-947	-947
Saldo	4.014	4.014
Cumulatieve investeringen	11.586	11.586
Cumulatieve afschrijvingen	-6.873	-6.873
Boekwaarde per 31 december 2025	4.713	4.713

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Andere vaste bedrijfsmiddelen 20%

2. Vorderingen en overlopende activa

2.1. Handelsdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren	503.533	375.936
Voorziening dubieuze debiteuren	-126.129	-
Totaal	377.404	375.936

De gevormde voorziening in 2025 heeft betrekking op een drietal huizen.

2.2. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Rekening-courant DDN	-	11.354
Totaal	-	11.354

2.3. Overige vorderingen en overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vooruitontvangen facturen	2.161.882	2.024.528
Overige vorderingen en overlopende activa	34.609	-
Totaal	2.196.491	2.024.528

3. Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Bank	926.488	476.571
Totaal	926.488	476.571

4. Vermogen

4.1. Vrij besteedbare reserve

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Stand begin boekjaar	-388.335	-412.800
Saldo baten en lasten boekjaar	471.141	153.147
Saldo onttrekkingen	-223.750	-221.250
Kosten t.b.v. andere bestemmingsreserves	50.594	92.567
Stand per einde boekjaar	-90.351	-388.335

Zie 16. Saldo mutaties bestemmingsreserves voor een specificatie van de dotaties en onttrekkingen.

4.2. Reserve leegstand

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Stand begin boekjaar	102.635	58.385
Dotatie reserve leegstand	44.750	44.250
Stand per einde boekjaar	147.385	102.635

De reserve leegstand wordt gevormd ten behoeve van het risico dat de SOG loopt op leegstand van huizen in het geval een overname niet aansluitend wordt geëffectueerd. De dotatie aan de reserve is bepaald op € 250 per huis.

De reserve bedraagt maximaal de jaarhuur van twee Thomashuizen en één Herbergier (niveau 2025: €509.000).

4.3. Reserve calamiteiten

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Stand begin boekjaar	302.788	225.218
Dotatie reserve calamiteiten	134.250	132.750
Onttrekkingen aan reserve calamiteiten:		
- Onderhoud Herbergier	-8.908	-27.522
- Onderhoud ZorgButlers	-	-6.292
- Onderhoud Thomashuizen	-12.747	-21.366
- Diversen	-	-
Totaal onttrekkingen	-21.655	-55.180
Stand per einde boekjaar	415.383	302.788

De reserve calamiteiten wordt gevormd ten behoeve van onverwachte omstandigheden rondom het vastgoed dat de SOG huurt waarbij logischerwijs verwacht mag worden dat de SOG een rol speelt bij de oplossing hiervan. De dotatie aan de reserve is bepaald op € 750 per huis. De reserve bedraagt maximaal de jaarhuur van twee Thomashuizen en één Herbergier (niveau 2025: €509.000).

4.4. Reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Stand begin boekjaar	78.128	71.266
Dotatie reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	44.750	44.250
Onttrekkingen reservering duurzame bedrijfsvoering:		
- Brandveiligheid diverse huizen	-23.900	-32.919
- Controle elektra diverse huizen	-2.166	-2.357
- Taxaties Thomashuizen	-2.873	-2.112
Totaal onttrekkingen	-28.939	-37.388
Totaal	93.939	78.128

De reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving wordt gevormd voor uitgaven ten behoeve van duurzame bedrijfsvoering van de formules Herbergier en Thomashuizen in de breedste zin des woords. De dotatie aan de reserve is bepaald op € 250 per huis.

De reserve bedraagt maximaal de jaarhuur van twee Thomashuizen en één Herbergier (niveau 2025: €509.000).

5. *Kortlopende schulden en overlopende passiva*

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vooruitontvangen huren	323.626	388.822
Schulden aan leveranciers	2.098.501	2.085.258
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15.719	19.743
Te betalen kosten	342.873	300.049
Schulden aan groepsmaatschappijen	158.021	-
Totaal	2.938.740	2.793.872

5.1. *Vooruitontvangen huren*

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vooruitontvangen huren	323.626	388.822
Totaal	323.626	388.822

5.2. *Schulden aan leveranciers*

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan leveranciers	2.098.501	2.085.258
Totaal	2.098.501	2.085.258

5.3. *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Loonbelasting	15.719	19.743
Totaal	15.719	19.743

5.4. *Te betalen kosten*

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Reservering vakantiegeld	17.355	12.853
Te betalen accountantskosten Beuk	6.050	6.050
Reservering vakantiedagen	8.966	9.676
Nog te ontvangen facturen	310.502	271.470
Totaal	342.873	300.049

In 2024 en 2025 is de aanbreng- en continuïteitsfee geboekt onder de post nog te ontvangen facturen.

5.5. *Schulden aan groepsmaatschappijen*

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Rekening-courant DDN	158.021	-
Totaal	158.021	-

De rekening-courant bestaat uit een herrubricering van debiteuren- en crediteurenposities. Om deze reden is er geen rente gerekend.

6. *Niet uit de balans bijkende verplichtingen*

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huurverplichtingen

Per 31 december 2025 is er sprake van een totale huurverplichting op jaarbasis van circa € 29.6 mln. inzake huurovereenkomsten van onroerend goed ten behoeve van franchisenemers/filialen. De looptijd van deze overeenkomsten is 10, 15 of 20 jaar.

Voorts is er sprake van met franchisenemers/filialen gesloten (onder)verhuur franchisenemers/filialen welke op jaarbasis totaal circa € 31.8 mln. bedragen; de looptijd van deze overeenkomsten is 5 jaar.

De Drie Notenboomen B.V. is aansprakelijk voor de nakoming van huurverplichtingen jegens vijf pandeigenaren.

Leaseverplichting

De leaseverplichtingen bedragen op jaarbasis circa € 40.000 en hebben een looptijd van 1-4 jaar.

Mocht de SOG zelf niet aan deze betalingsplicht kunnen voldoen dan is De Drie Notenboomen B.V. hoofdelijk aansprakelijk voor deze leaseverplichting.

Aanbreng- en continuïteitsvergoeding

SOG zal voor elke overname, waarvoor DDN opvolgende ondernemers weet te realiseren, aan DDN een aanbreng- en continuïteitsfee verschuldigd zijn, op het moment dat deze overgenomen huizen een vol kalenderjaar huur aan SOG hebben betaald. Deze vergoeding is thans vastgesteld op 5% van de jaarhuur. Deze vergoeding is pas betaalbaar zodra de liquiditeit van SOG hiertoe voldoende is om de continuïteit van SOG te borgen en zolang SOG in dat kalenderjaar de volledige dotatie aan de specifieke reserves kan voldoen. Indien de situatie materieel verandert zullen partijen deze afspraak heroverwegen.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

7. Huuropbrengst

De omzet is als volgt onderverdeeld:

	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten	30.014.174	27.979.176
Overige omzet	17.535	16.140
Totaal	30.031.709	27.995.316

Huuropbrengsten zijn inclusief de in rekening gebrachte service.

8. Huurlasten

	2025	2024
	€	€
Huurlasten	27.986.278	26.223.220
Totaal	27.986.278	26.223.220

9. Overige directe kosten

	2025	2024
	€	€
Vastgoedondersteuning	83.060	158.988
Overname Onderzoeken	44.106	56.829
Aanbreng- en continuïteitsvergoeding TH	76.501	52.837
Aanbreng- en continuïteitsvergoeding HB	78.272	74.191
Totaal	281.939	342.845

10. Managementfee

	2025	2024
	€	€
Managementfee	63.525	66.550
Totaal	63.525	66.550

11. Lonen en salarissen

	2025	2024
	€	€
Brutosalarissen	386.458	371.157
Inhuur personeel	163.209	274.547
Totaal	549.667	645.704

Gedurende het boekjaar 2025 waren er gemiddeld 6,5 personeelsleden, waarvan 5 in dienst en 1,5 ingehuurd berekend op fulltime basis. In 2024 waren er gedurende het boekjaar gemiddeld 7,0 personeelsleden, waarvan 5 in dienst en 2,0 ingehuurd berekend op fulltime basis.

12. Sociale lasten en pensioenlasten

	2025	2024
	€	€
Sociale lasten	70.768	58.895
Pensioenlasten	51.578	44.619
Totaal	122.346	103.514

13. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Andere vaste bedrijfsmiddelen	947	1.325
Totaal	947	1.325

14. Overige bedrijfskosten

	2025	2024
	€	€
Overige personeelskosten	110.128	49.319
Huisvestingskosten	48.433	51.729
Marketingkosten	40.816	39.436
Autokosten personeel	64.048	70.702
Kantoorkosten	31.249	31.069
Ontwikkeling nieuwe formules	8.006	-
Advies-, administratie- en accountantskosten	122.242	118.151
Afgeboekte en voorziene posten	129.637	97.418
Totaal	554.559	457.824

15. Financiële baten en lasten

	2025	2024
	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.307	1.188
Totaal	1.307	1.188

16. Saldo mutaties bestemmingsreserves

	2025	2024
	€	€
Dotatie reserve leegstand	-44.750	-44.250
Dotatie reserve calamiteiten	-134.250	-132.750
Dotatie reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	-44.750	-44.250
Totaal dotaties	-223.750	-221.250
Onttrekking reserve leegstand	-	-
Onttrekking reserve calamiteiten	21.655	55.180
Onttrekking reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	28.939	37.387
Totaal onttrekkingen	50.594	92.567
Totaal	-173.156	-128.683

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 26 maart 2025
Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen

Focus management & advies B.V.
Vertegenwoordigd door:
mevrouw A.A.J. Blokhuis

de heer E.P. Kahle