Stichting EpieRosa

Zuiderhoeksweg 1A
9364 TC Nuis

Aan het bestuur van
Stichting EpieRosa

Marum, 8 juli 2026

Betreft jaarrekening boekjaar 2025

Geacht bestuur,
Navolgend treft u aan het rapport over het boekjaar 2025 van de Stichting EpieRosa.

Inhoudsopgave

		pag.
Bestuursverslag		2
Jaarrekening		
1	Balans per 31 december 2025	3
2	Overzicht van baten en lasten	4
3	Waarderingsgrondslagen	
4	Toelichting op de balans	6
5	Toelichting baten en lasten	8
Overige gegevens		
6	Begroting 2026	10

Hoogachtend,

Jan Veenstra
Penningmeester

1. Bestuursverslag.

Oprichting en vestigingsplaats
Stichting EpieRosa is opgericht op 19 januari 1999.
Zij heeft haar zetel in Nuis, gemeente Westerkwartier.

Inschrijving Kamer van Koophandel
De stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 810667903.

ANBI status
De Belastingdienst Eindhoven heeft bij beschikking 3 januari 2023 de stichting ingeschreven als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).
De beschikking heeft een terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2022.

Bestuur
De stichting wordt bestuurd door een bestuur van vier leden.

De heer Jan Willem Hesselink	voorzitter
De heer Wim Koops	secretaris
De heer Jan Veenstra	penningmeester
De heer Fokke Ophuis	algemeen

Raad van Toezicht
De stichting heeft een Raad van Toezicht bestaande uit tenminste één en maximaal drie personen.
Samenstelling Raad van Toezicht per 31 december 2025:
De heer Herman Holland

Stamvermogen Stichting EpieRosa
Er is bepaald dat het stamvermogen van de stichting, welke is verkregen uit de nalatenschap van de oprichter, de heer R.S. Postmus, indien mogelijk, in stand dient te blijven.
Het netto saldo van baten en lasten dient te worden aangewend ten behoeve voor de zorg en welzijn van ouderen.

Activiteiten 2025
Eind 2024 is er grond aangekocht in Nuis voor het realiseren van 4 sociale huurwoningen voor ouderen. In 2026 zal worden gestart met de bouw van deze woningen.
Van de liquide middelen zijn de deposito's omgezet in een obligatieportefeuille.

Balans per 31 december 2025

ACTIVA	**31-12-2025**	**31-12-2024**
Vaste activa		
Materiele vaste activa		
Onroerend goed	€ 1.452.610	€ 1.452.610
Geactiveerde doelbestedingen	€ 239.809	€ 238.653
	€ 1.692.419	€ 1.691.263
Financiele vaste activa		
Deelneming	€ 733.022	€ 682.264
Effecten	€ 3.491.001	€ -
leningen derden u/g	€ 1.376.548	€ 1.381.125
	€ 5.600.571	€ 2.063.389
Vlottende activa		
Vorderingen	€ 2.597.051	€ 4.641.914
Liquide middelen	€ 2.700.692	€ 5.029.006
Totaal activa	**€ 12.590.733**	**€ 13.425.572**

PASSIVA	**31-12-2025**	**31-12-2024**
Eigenvermogen		
Stamkapitaal St. EpieRosa	€ 10.474.796	€ 10.474.796
Nog te besteden reserves	€ 1.797.307	€ 1.538.598
	€ 12.272.103	€ 12.013.394
Overlopende passiva		
Aangegane verplichtingen	€ 304.000	€ 542.653
	€ -	€ -
	€ 304.000	€ 542.653
Schulden op korte termijn	€ 14.630	€ 869.525
Totaal passiva	**€ 12.590.733**	**€ 13.425.572**

Overzicht van baten en lasten	2025	2024
Baten		
Ontvangen donaties	€ 70.000	€ 140.000
Huurinkomsten	€ 30.819	€ 29.601
Boekwinst (on)roerend goed	€ -	€ 7.047
Resultaat deelneming	€ 50.758	€ -5.680
Financiele baten	€ 195.046	€ 297.074
Overige baten	€ -	€ 764
	€ 346.623	€ 468.806
Lasten		
Huisvestingskosten	€ 33.017	€ 44.245
Overige algemene kosten	€ 46.437	€ 15.083
	€ 79.454	€ 59.328
Financiele lasten	€ 460	€ 389
Doelbestedingen	€ 8.000	€ 556.829
Exploitatieoverschot	**€ 258.709**	**€ -147.740**

Waarderingsgrondslagen

Algemeen
De grondslagen van de waardering zijn overeenkomstig de Richtlijn 640 welke is opgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Met Richtlijn 640 wordt beoogd voor non-profitorganisaties nadere invulling te geven aan het getrouwe beeld dat de Wet vereist in titel 9 uit BW2.

Vaste activa
Onroerende goederen worden tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd of lagere opbrengstwaarde. Roerende goederen worden tegen verkrijgingdprijs of lagere opbrengstwaarde gewaardeerd.

Financiele vaste activa
De aandelen uit aanmerkelijk belang worden op de balans gewaardeerd tegen de intrinsieke waarde verhoogd met de stille reserves minus de belastingdruk op de stille reserves.

Overige vorderingen en schulden
De overige vorderingen en schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, tenzij anders vermeld in de toelichting op de balans.

Resultaatbepaling
Baten zijn slechts opgenomen indien voor zover zij in het verslagjaar zijn verwezenlijkt en dat met lasten en risico's rekening is gehouden die hun oorsprong oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar. Lasten zijn op historische basis toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Toelichting op de balans per 31 december	**31-12-2025**	**31-12-2024**
Vaste activa		
Materiele vaste activa		
Onroerend goed		
Woningen en restaurant	€ 696.610	€ 696.610
Ondergrond terrein te Nuis	€ 756.000	€ 756.000
Percelen grond Marum	€ -	€ -
	€ 1.452.610	€ 1.452.610
Geactiveerde doelbestedingen		
Aankoop grond Nieuweweg 48-52 te Nuis, bestemd voor bouw sociale huurwoningen senioren	€ 238.653	€ 238.653
Bij: werkzaamheden loonbedrijf	€ 1.156	€ -
	€ 239.809	€ 238.653
Financiele vaste activa		
Deelneming		
100% deelneming Vastgoed Epierosa B.V.		
Waardering beginboekjaar	€ 682.264	€ 687.944
Bij: resultaat deelneming	€ 50.758	€ -5.680
	€ 733.022	€ 682.264

De aandelen zijn gewaardeerd tegen intrinsieke waarde verhoogd met de stille reserves op onroerend goed verminderd met de belastingdruk op deze reserves.

Effecten		
Obligatieportefeuille nominale waarde	€ 3.500.000	€ -
Af: koersverschillen	€ 8.999	€ -
	€ 3.491.001	€ -
Leningen derden u/g		
Beginbalans	€ 1.381.125	€ 2.530.051
Aflossingen	€ -4.577	€ -1.148.926
Eindbalans	€ 1.376.548	€ 1.381.125
Vorderingen		
Rek. crt. Postmus Beheer BV	€ -	€ 4.632.844
Rek. courant Vastgoed Epierosa BV	€ 2.580.502	€ -
Overige vorderingen	€ 16.549	€ 9.070
	€ 2.597.051	€ 4.641.914
Liquide middelen		
Regiobank betaalrekening	€ -	€ -
ABN AMRO betaalrekening	€ 132.808	€ 1.291.321
ABN AMRO spaarrekening	€ 2.567.884	€ 337.685
ABN AMRO termijndeposito	€ -	€ 3.400.000
	€ 2.700.692	€ 5.029.006

Eigen vermogen

Nog te besteden reserves beginbalans	€	1.538.598	€	1.447.685
Exploitatieresultaat	€	258.709	€	-147.740
Geactiveerde doelbestedingen (MVA)	€	-	€	238.653
Nog te besteden reserves eindbalans	€	1.797.307	€	1.538.598

Overlopende passiva

Toegezegde verplichtingen	€	304.000	€	542.653

Schulden op korte termijn

Rek. courant Handelonderneming Rosa BV	€	-	€	847.400
Rek.courant Postmus Vastgoed BV	€	-	€	1.658
Vooruitontvangen huur	€	888	€	844
Verplichtingen legaat	€	7.870	€	13.570
Overige schulden	€	5.872	€	6.053
	€	14.630	€	869.525

Toelichting baten en lasten	2025	2024
Baten		
Giften en donaties		
Ontvangen donaties	€ 70.000	€ 140.000
Huurinkomsten		
Restaurant	€ 20.427	€ 19.781
Woningen	€ 10.392	€ 9.820
	€ 30.819	€ 29.601
Boekwinst verkoop roerend en onroerend goed		
Boekwinst verkochte panden	€ -	€ -
Boekwinst overig	€ -	€ 7.047
	€ -	€ 7.047
Resultaat deelneming		
Resultaat 100% deelneming	€ 50.758	€ -5.680
Financiele baten		
Rente bestaande leningen	€ 59.127	€ 116.665
Couponrente obligaties	€ 27.189	€ -
Koersverschillen obl. bij verkoop	€ 1.475	€ -
Rente banktegoeden	€ 19.135	€ 2.427
Rente rek. courant deelneming	€ 75.675	€ 86.364
Rente termijndeposito's ABN	€ 12.445	€ 91.618
	€ 195.046	€ 297.074
Overige baten		
Overige inkomsten	€ -	€ 764
	€ -	€ 764
Lasten		
Huisvestingskosten		
Onderhoud verhuurde panden	€ 25.195	€ 34.499
Energie (incl. energiewacht)	€ 977	€ 926
Verzekering verhuurde panden	€ 2.969	€ 3.981
Oninbare huurvorderingen	€ -	€ 1.705
Waterschapslasten	€ 1.000	€ 931
Belastingen	€ 2.653	€ 2.203
AVB huiseigenaren	€ 223	€ -
	€ 33.017	€ 44.245

	2025	2024
Overige algemene kosten		
Abonnementen	€ 416	€ 227
Porti	€ 11	€ 30
Executeur	€ 8.198	€ 8.121
Representatiekosten	€ 192	€ 519
Aansprakelijkheidsverzekering	€ 151	€ 151
Kosten advocaat	€ 15.205	€ -
Notaris- en advieskosten	€ 318	€ -
Servicekosten effectenportifeuille	€ 13.746	€ -
Schadevergoeding nalatenschap	€ 5.000	€ -
Overige algemene kosten	€ 200	€ 52
Reparatie biljart	€ -	€ 3.983
Vrijwilligersbijdrage bestuurders	€ 3.000	€ 2.000
	€ 46.437	€ 15.083
Financiele lasten		
Bankkosten	€ 460	€ 389
	€ 460	€ 389
Bestedingen doel stichting		
Uitbreiding Hospice Leek	€ -	€ 307.176
Aankoop grond	€ -	€ 238.653
Overige kleine bestedingen	€ 8.000	€ 11.000
	€ 8.000	**€ 556.829**

Begroting	Begroot 2025	Werkelijk 2025	Verschil 2025	Begroting 2026
Baten				
Huurinkomsten	€ 30.000	€ 30.819	€ 819	€ 30.000
Financiele baten	€ 245.000	€ 166.056	€ -78.944	€ 125.000
Donaties	€ -	€ 70.000	€ 70.000	€ 100.000
Resultaat deelneming	€ 100.000	€ 50.758	€ -49.242	€ 1.000.000
Rente obligaties	€ 120.000	€ 28.990	€ -91.010	€ 70.000
	€ 495.000	€ 346.623	€ -148.377	€ 1.325.000
Lasten				
Onderhoud diverse panden	€ 25.000	€ 25.195	€ 195	€ 20.000
Verzekeringen panden etc.	€ 4.000	€ 7.822	€ 3.822	€ 3.000
Juridische kosten	€ 5.000	€ 15.205	€ 10.205	€ 7.000
Overige algemene kosten	€ 12.000	€ 31.232	€ 19.232	€ 30.000
	€ 46.000	€ 79.454	€ 33.454	€ 60.000
Financiele lasten	€ 1.000	€ 460	€ -540	€ 500
	€ 448.000	€ 266.709	€ -181.291	€ 1.264.500
Bestedingen				
Bouwkosten 4 woningen	€ 1.000.000	€ -	€ -1.000.000	€ 1.000.000
Overige bijdragen	€ 12.000	€ 8.000	€ -4.000	€ 8.000
	€ 1.012.000	€ 8.000	€ -1.004.000	€ 1.008.000
			€ -	
Exploitatieteresultaat	**€ -564.000**	**€ 258.709**	**€ 822.709**	**€ 256.500**