

Jaarbericht 2025

Stichting De Geestman
te Broek op Langedijk

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ACCOUNTANTSVERSLAG

1	Opdracht	2
2	Samenstellingsverklaring van de accountant	2
3	Algemeen	4
4	Resultaat	5
5	Financiële positie	6

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	7
2	Rekening van baten en lasten	8
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
4	Toelichting op de balans per 31 december 2025	12
5	Toelichting op de rekening van baten en lasten	18



ACCOUNTANTSVERSLAG

<i>Kenmerk</i>	<i>Behandeld door</i>	<i>Datum</i>
10625480	S. Plukker	23 maart 2026

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2025 met betrekking tot uw stichting.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2025 van uw stichting opgesteld, waarin de balans met tellingen van € 1.833.664 en de rekening van baten en lasten sluitende met een batig saldo van € 6.726, zijn opgenomen.

2 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur

De jaarrekening van Stichting De Geestman te Broek op Langedijk is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2025 en de winst-en-verliesrekening over 2025 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving. Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Stichting De Geestman. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Wij hebben deze jaarrekening samengesteld voor het bestuur van Stichting De Geestman met als doel Stichting De Geestman in staat te stellen te voldoen aan de plicht de jaarrekening op te maken. Onze samenstellingsverklaring is uitsluitend bestemd voor het bestuur van Stichting De Geestman en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Schagen, 23 maart 2026

Omnyacc Schagen Accountants & Adviseurs B.V.

P.G.H. de Wit AA

3 ALGEMEEN

3.1 Activiteiten stichting

De activiteiten van Stichting De Geestman bestaan voornamelijk uit het verhuren van roerende en onroerende zaken, museale inrichting aan het Museum Broeker Veiling alsmede het beleggen van vermogen.

3.2 Oprichting stichting

Bij notariële akte d.d. 16 maart 1999 is opgericht de Stichting De Geestman. De activiteiten worden gedreven voor rekening en risico van de Stichting De Geestman.

Op akte van 25 mei 2025 zijn de statuten van de Stichting De Geestman door notaris mr. H.M. Langereis voor het laatst gewijzigd. Vanaf deze datum wordt het bestuur gevoerd door stichting Museum Broeker Veiling.

3.3 Saldo baten en lasten

Het saldo van de baten en lasten over 2025 bedraagt € 6.726 tegenover een batig saldo van € 28.037 over het vorige boekjaar.

De bespreking van het resultaat is opgenomen op pagina 5.

4 RESULTAAT

4.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat over 2025 bedraagt € 6.726 tegenover € 28.037 over 2024. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2025		2024		Vershil
	€	%	€	%	€
Baten	73.920	100,0	73.920	100,0	-
Lasten					
Overige bedrijfskosten	45.877	62,1	23.178	31,4	22.699
Resultaat	28.043	37,9	50.742	68,6	-22.699
Financiële baten en lasten	-21.317	-28,8	-22.705	-30,7	1.388
Belastingen	-	-	-	-	-
Resultaat	6.726	9,1	28.037	37,9	-21.311

Voor verdere vergelijkingen en specificaties kan worden verwijzen naar de in dit rapport opgenomen jaarrekening en bijlagen.

4.2 Resultaatanalyse

De ontwikkeling van het resultaat 2025 ten opzichte van 2024 kan als volgt worden geanalyseerd:

	2025	
	€	€
<i>Factoren waardoor het resultaat toeneemt:</i>		
Afname kantoorkosten	327	
Afname rentelasten en soortgelijke kosten	1.651	
		1.978
<i>Factoren waardoor het resultaat afneemt:</i>		
Toename huisvestingskosten	20.874	
Toename algemene kosten	2.152	
Afname rentebaten en soortgelijke opbrengsten	263	
		23.289
Afname resultaat		-21.311

5 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
Beschikbaar op lange termijn:				
Stichtingsvermogen	1.466.548		1.459.822	
Langlopende schulden	335.780		365.443	
		1.802.328		1.825.265
Waarvan vastgelegd op lange termijn:				
Materiële vaste activa		1.713.500		1.713.500
Werkkapitaal		88.828		111.765
De omvang van het werkkapitaal geeft informatie over de liquiditeitspositie van de stichting.				
Het werkkapitaal kan als volgt worden gespecificeerd:				
Vorderingen	61.916		64.383	
Liquide middelen	58.248		89.735	
		120.164		154.118
Af: kortlopende schulden		31.336		42.353
Werkkapitaal		88.828		111.765



JAARREKENING

Balans per 31 december 2025

Winst-en-verliesrekening over 2025

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2025

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025



(na toevoeging saldo rekening van baten en lasten)

Samenstellingsverklaring afgegeven

[illegible]

2 REKENING VAN BATEN EN LASTEN

	2025		2024	
	€	€	€	€
Baten		73.920		73.920
Lasten				
Huisvestingskosten	41.312		20.438	
Kantoorkosten	316		643	
Algemene kosten	4.249		2.097	
		45.877		23.178
Resultaat		28.043		50.742
Financiële baten en lasten		-21.317		-22.705
Belastingen		-		-
Batig saldo		6.726		28.037

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Activiteiten

De activiteiten van Stichting De Geestman (geregistreerd onder KvK-nummer 37084233), statutair gevestigd te Broek op Langedijk bestaan voornamelijk uit: het verhuren van roerende en onroerende zaken, museale inrichting aan het Museum Broeker Veiling alsmede het beleggen van vermogen.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting De Geestman is feitelijk en statutair gevestigd op Museumweg 2 te Broek op Langedijk en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 37084233.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

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. In de rekening van baten en lasten zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

De onroerende zaken worden gewaardeerd tegen de WOZ-waarde. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf.

Overige 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.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur. De afschrijvingen worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Vorderingen

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

Voor zover niet anders is vermeld hebben de vorderingen een looptijd van korter dan 1 jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en spaargelden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als interest last verwerkt.

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 zijn meestal de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar.

Opbrengstverantwoording***Algemeen***

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen. Hierbij worden de individuele prestatieverplichtingen geïdentificeerd. Vervolgens wordt de transactieprijs vastgesteld en deze wordt toegerekend aan de individuele prestatieverplichting. Hierbij wordt rekening gehouden met kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Lasten

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

Afschrijvingen

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van 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, andere materiële vaste activa en geactiveerde goodwill. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

Boekwinsten en verliezen bij verkoop van immateriële en materiële vaste activa worden onder de post afschrijvingen opgenomen. Bij de resultaatbestemming worden indien en voor zover de fiscale wetgeving dit toelaat boekwinsten opgenomen in een herinvesteringsreserve.

Financiële baten en lasten***Rentebaten en rentelasten***

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

	Bedrijfs- gebouwen en - terreinen	Museale inrichting en inventaris	Varend materieel	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.711.000	-	2.500	1.713.500
Afschrijvingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>1.711.000</u>	<u>-</u>	<u>2.500</u>	<u>1.713.500</u>
Aanschaffingswaarde inclusief herwaarderingen	6.065.958	52.179	52.602	6.170.739
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-4.354.958</u>	<u>-52.179</u>	<u>-50.102</u>	<u>-4.457.239</u>
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>1.711.000</u>	<u>-</u>	<u>2.500</u>	<u>1.713.500</u>

Bij de bouw van de onroerende zaak "De Toekomst" werd in de jaren 2009 en 2012 van derden subsidies/bijdragen ontvangen ter grootte van totaal € 3.248.578. Dit bedrag is in mindering gebracht op de aanschafwaarde van de onroerende zaak.

In het jaar 2013 zijn de kosten van de verbouwing balie/winkel ad € 7.255 voor rekening gekomen van de stichting Vrienden van Museum Broeker Veiling.

Voor de museale inrichtingen is in het jaar 2013 van derden subsidies en/of bijdragen ontvangen ter grootte van in totaal € 534.589. Dit bedrag is in mindering gebracht op de aanschafwaarde van de museale inrichting.

Vanaf het boekjaar 2015 is besloten om de onroerende zaak "De Toekomst" te herwaarderen naar de stand van de WOZ waarde in het boekjaar. De WOZ waarde in het boekjaar 2025 bedraagt € 1.711.000.

Er rust een zekerheid op het recht van opstal onroerende zaak ten gunste van de Rabobank. Bovendien heeft de gemeente Dijk en Waard het eerste recht van koop indien Stichting Museum Broeker Veiling en Stichting De Geestman niet aan haar verplichtingen meer kan voldoen jegens de Rabobank.

De museumcollectie Museum Broeker Veiling is eigendom van Stichting De Geestman. Deze collectie is bij overeenkomst van bruikleen om niet in bruikleen gegeven aan Stichting Museum Broeker Veiling.

Het motorschip "Westfries 1" (damschuit) is verkregen op 10 december 2004 door middel van schenking. De akte van schenking is notarieel verleden door mr. F.M. de Vries, notaris te Langedijk. In de akte van schenking zijn enkele beperkingen opgenomen ten aanzien van het gebruik van het motorschip. Vervolgens is er een huurovereenkomst opgesteld tussen Stichting De Geestman en Stichting Museum Broeker Veiling ter zake het motorschip.

Afschrijvingspercentages

	%
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	0
Museale inrichting en inventaris	0
Varend materieel	0

Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	59.859	62.973

Een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	911	-
----------------	-----	---

Overige vorderingen en overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overlopende activa		
Rente spaarrekening Rabobank	1.146	1.410

Liquide middelen

Rabobank zakelijk rekening nr. NL42 RABO 0160 4467 08	11.562	14.460
Rabobank doelreserveren nr. NL21 RABO 3312 7031 31	46.686	75.275
	58.248	89.735

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting. Er zijn geen kredietfaciliteiten overeengekomen met de bankrelatie.

PASSIVA

STICHTINGSVERMOGEN

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve onroerende zaak	1.392.788	1.392.788
	2025	2024
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve onroerende zaak</i>		
Stand per 1 januari	1.392.788	1.314.788
Dotatie	-	78.000
Stand per 31 december	1.392.788	1.392.788
Overige reserves		
Stand per 1 januari	67.034	38.997
Batig saldo boekjaar	6.726	28.037
Stand per 31 december	73.760	67.034

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

Leningen o/g

Lening o/g Rabobank nr. 1412.927.005

Stand per 1 januari	231.637	243.841
Aflossing	-12.924	-12.204
Stand per 31 december	218.713	231.637
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-13.667	-12.924
Langlopend deel per 31 december	205.046	218.713

Deze lening is verstrekt ter financiering van de nieuwbouw. Het rentepercentage bedraagt 5,75% vast tot en met 2026. Ingaande april 2017 wordt maandelijks afgelost op basis van annuïteiten. Het termijnbedrag bedraagt € 2.158,86 per maand.

Lening o/g Rabobank nr. 1412.950.716

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	162.726	178.722
Aflossing	-15.996	-15.996
Stand per 31 december	146.730	162.726
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-15.996	-15.996
Langlopend deel per 31 december	130.734	146.730

Deze lening is verstrekt ter financiering van de nieuwbouw. Het rentepercentage bedraagt 5,85% vast tot en met 2026. De maandelijkse aflossing bedraagt € 1.133.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	29.663	28.920
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	-	3.829
Overlopende passiva	1.673	9.604
	31.336	42.353

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Leningen	29.663	28.920
----------	--------	--------

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	-	3.829
----------------	---	-------

Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overlopende passiva		
Nog te betalen accountantskosten	1.650	1.650
Nog te betalen rente- en bankkosten	23	18
Overige schulden	-	7.936
	<u>1.673</u>	<u>9.604</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Zekerheden Rabobank

- 1e recht van opstal, bestaande uit het museumgebouw met aan-en toehoren, aan de Museumweg - hoek Voorburggracht te Broek op Langedijk, kadastraal bekend als sectie B, nummer 3372 te Langeijk.
- Pandrecht op alle huidige en toekomstige vorderingen op Stichting Museum Broeker Veiling uit hoofde van de huuroveeenkomst inzake Museumweg te Broek op Langedijk.

Meerjarige financiële verplichtingen

Verhuur onroerende zaak en motorschip

Met betrekking tot de verhuur van de onroerende zaak en het motorschip is met de Stichting Museum Broeker Veiling een huurovereenkomst afgesloten. De jaarlijkse huur bedraagt totaal respectievelijk € 64.920 en € 9.000.

Voort is met de Stichting Museum Broeker Veiling afgesproken dat de stand van de liquide middelen voldoende moet zijn om de kosten en aflossingen van de leningen o/g gedurende minimaal één jaar te kunnen betalen.

5 TOELICHTING OP DE REKENING VAN BATEN EN LASTEN

	2025	2024
	€	€
Baten		
Verhuur onroerende zaak "De Toekomst"	64.920	64.920
Verhuur "De Damschuit"	9.000	9.000
	<u>73.920</u>	<u>73.920</u>
Overige bedrijfskosten		
<i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud varend erfgoed	19.740	-
Recht van opstal gemeente Dijk en Waard	5.731	5.731
Belasting onroerend goed	7.574	6.771
Verzekering onroerend goed	8.267	7.936
	<u>41.312</u>	<u>20.438</u>
<i>Kantoorkosten</i>		
Overige verzekeringen	<u>316</u>	<u>643</u>
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	2.548	2.097
Doorberekende kosten accountant	293	-
Advieskosten	1.408	-
	<u>4.249</u>	<u>2.097</u>
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.147	1.410
Rentelasten en soortgelijke kosten	-22.464	-24.115
	<u>-21.317</u>	<u>-22.705</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente deposito's/spaartegoeden	<u>1.147</u>	<u>1.410</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Bankrente en -kosten	-267	-220
Rente lening o/g Rabobank nr. 1412.950.716	-9.215	-10.192
Rente lening o/g Rabobank nr. 1412.927.005	-12.982	-13.703
	<u>-22.464</u>	<u>-24.115</u>

Broek op Langedijk, 23 maart 2026

R.J. Karels
Bestuurder