

VvE Marktstate

Stationsstraat 200 t/m 240

7311 MJ APELDOORN

Financieel Jaaroverzicht 2025



Voorwoord

Beste leden van VvE Markstate,

Hierbij ontvangt u het financieel jaaroverzicht van uw VvE.

Het jaaroverzicht is met zorg samengesteld en alle bij ons bekende ontvangsten en betalingen tot en met 31 december van het afgelopen jaar zijn hierin opgenomen en verwerkt.

Als u vragen heeft over het financieel jaaroverzicht, staan wij uiteraard voor u klaar om deze te beantwoorden. U kunt hiervoor contact opnemen met de accountmanager van uw VvE.

Met vriendelijke groet,

REBO Vastgoed Groep | Team VvE

Balans

	31-12-2025	31-12-2024
Investerings	€ 174.994,74	€ 194.290,96
<i>Investerings lening SVn</i>	- 174.994,74	- 194.290,96
Debiteuren	€ -249,29	€ 391,40
Liquide middelen	€ 76.368,65	€ 70.420,46
<i>Kas</i>	- -119,68	- -83,43
<i>ABN AMRO Betaalrekening NL31ABNA0450256057</i>	- 16.352,40	- 11.195,27
<i>ABN AMRO Spaarrekening NL23ABNA0450258432</i>	- 60.135,93	- 59.308,62
Totaal	€ 251.114,10	€ 265.102,82

	31-12-2025	31-12-2024
Reserves	€ 74.082,70	€ 68.085,47
<i>Reservefonds groot onderhoud algemeen</i>	- 2.544,13	- 1.296,90
<i>Reservefonds groot onderhoud woningen</i>	- 58.159,73	- 54.673,65
<i>Reservefonds groot onderhoud garage</i>	- 13.244,75	- 10.967,29
<i>Reservefonds groot onderhoud commerciële ruimte</i>	- 134,09	- -25,05
<i>Nog te bestemmen exploitatieresultaat</i>	- 0,00	- 1.172,68
Lening	€ 174.994,74	€ 194.290,96
<i>Lening SVn</i>	- 174.994,74	- 194.290,96
Crediteuren	€ 2.436,98	€ 2.240,66
Overlopende posten	€ 437,49	€ 485,73
<i>Nog te betalen bedragen</i>	- 437,49	- 485,73
Exploitatieresultaat	€ -837,81	€ 0,00
Totaal	€ 251.114,10	€ 265.102,82

Toelichtingen op de balans

Investerings lening SVn		Credit
Beginbalans	€	-194.290,96
Afschrijving lening SVn 2025	€	19.296,22
Eindbalans	€	-174.994,74

Debiteuren		Debet
Achterstand	€	0,00
Voorstand	€	-249,29
	€	-249,29

Reservefonds groot onderhoud algemeen		Credit
Beginbalans	€	1.296,90
Chubb Fire & Security BV (340004)	Vervangen slangen blusmiddelen	€ -2.002,77
	Dotatie reservefonds groot onderhoud algemeen 2025	€ 3.250,00
Eindbalans	€	2.544,13

Reservefonds groot onderhoud woningen		Credit
Beginbalans	€	54.673,65
Dotatie reservefonds groot onderhoud woningen 2025	€	2.500,00
Resultaat 2024	€	986,08
Eindbalans	€	58.159,73

Reservefonds groot onderhoud garage		Credit
Beginbalans	€	10.967,29
Dotatie reservefonds groot onderhoud garage 2025	€	2.250,00
Resultaat 2024	€	27,46
Eindbalans	€	13.244,75

Reservefonds groot onderhoud commerciële ruimte		Credit
Beginbalans	€	-25,05
Resultaat 2024	€	159,14
Eindbalans	€	134,09

Lening SVn		Credit
Beginbalans	€	194.290,96
Aflossing lening SVn 2025	€	-19.296,22
Eindbalans	€	174.994,74

Conform besluit in de Algemene Ledenvergadering d.d. 2 mei 2018, heeft de VvE op 4 oktober 2018 een energiebespaarlening afgesloten bij Nationaal Energiebespaarfonds voor een totaalbedrag van € 300.000, welke in 15 jaar wordt afgelost. In 2025 is € 19.296,22 afgelost.

Nog te betalen bedragen		Credit
Beginbalans	€	485,73
Nog te betalen rente lening SVn 2024	€	-485,73
Nog te betalen rente lening SVn 2025	€	437,49
Eindbalans	€	437,49

Winst & verlies

Kosten	2024		2025		
		Gerealiseerd		Begroot	Gerealiseerd
Verzekering	€	5.109,00	€	5.110,00	€ 5.275,14
VvE polis	-	5.109,00	-	5.110,00	- 5.275,14
Onderhoudskosten	€	3.376,82	€	6.270,00	€ 5.605,67
Algemeen klein onderhoud	-	2.240,68	-	3.500,00	- 2.154,33
Algemeen klein onderhoud woningen	-	392,04	-	1.000,00	- 594,70
Klein onderhoud garage	-	349,50	-	600,00	- 1.841,62
Onderhoud brandblussers	-	0,00	-	750,00	- 600,70
Glasbewassing woningen	-	394,60	-	420,00	- 414,32
Contractonderhoud	€	2.450,30	€	2.530,00	€ 2.996,25
Contract lift	-	2.450,30	-	2.530,00	- 2.996,25
Nutsvoorzieningen	€	9.934,31	€	10.000,00	€ 9.855,35
Elektra woningen	-	5.878,40	-	6.015,00	- 5.810,45
Elektra bedrijven	-	587,84	-	720,00	- 581,05
Elektra garage	-	3.331,09	-	3.100,00	- 3.292,59
Water woningen	-	123,28	-	150,00	- 154,13
Water garage	-	13,70	-	15,00	- 17,13
Verenigingskosten	€	8.049,14	€	5.310,00	€ 7.156,71
Beheervergoeding	-	3.230,56	-	3.230,00	- 3.810,04
Bestuurskosten	-	2.250,00	-	1.500,00	- 2.250,00
Bankkosten	-	301,61	-	330,00	- 428,19
Overige verenigingskosten	-	2.266,97	-	250,00	- 668,48
Dotatie reserve	€	8.000,00	€	8.000,00	€ 8.000,00
Dotatie reservefonds algemeen	-	3.250,00	-	3.250,00	- 3.250,00
Dotatie reservefonds groot onderhoud woningen	-	2.500,00	-	2.500,00	- 2.500,00
Dotatie reservefonds groot onderhoud garage	-	2.250,00	-	2.250,00	- 2.250,00
Overige kosten	€	24.814,19	€	24.816,00	€ 24.812,76
Aflossing en rente SVn	-	4.842,65	-	4.843,00	- 4.842,37
Aflossing en rente SVn woningen	-	19.971,54	-	19.973,00	- 19.970,39
Totaal	€	61.733,76	€	62.036,00	€ 63.701,88

Opbrengsten	2024		2025	
	Gerealiseerd		Begroot	Gerealiseerd

Opbrengsten	€	62.906,44	€	62.036,00	€	62.864,07
Periodieke bijdrage eigenaars	-	62.035,08	-	62.036,00	-	62.036,76
Rente	-	871,36	-	0,00	-	827,31
Totaal	€	62.906,44	€	62.036,00	€	62.864,07

Exploitatieresultaat	2024		2025	
	Gerealiseerd	Begroot	Gerealiseerd	
Totale lasten	€	61.733,76	€	62.036,00
Totale opbrengsten	€	62.906,44	€	62.036,00
Resultaat	€	1.172,68	€	0,00
			€	-837,81

Resultaat per verdeelsleutel:

- Alle commerciële ruimte 88/88: € 138,95
- Alle parkeerplaatsen 22/22: € -1.436,34
- Alle woningen 356/356: € 147,76
- Verdeelsleutel 466/466: € 311,06

Verschil opbrengstenrekening € -0,76

Aandelen in de reserves

Op 23 oktober 2003 heeft de staatssecretaris van financiën besloten dat het aandeel in het reservefonds van de VvE meegenomen moet worden in de berekening van het vermogen dat belast wordt in box 3.

VERKLARING INZAKE DE VVE-RESERVES VOOR BELASTINGJAAR 2026

De omvang van de reserves van de VvE op peildatum 1 januari 2026 vindt u hieronder.

Reservefondsen	Verdeelsleutel		Bedrag
Reservefonds groot onderhoud algemeen	Verdeelsleutel 466/466	€	2.544,13
Reservefonds groot onderhoud commerciële ruimte	Alle commerciële ruimte 88/88	€	134,09
Reservefonds groot onderhoud garage	Alle parkeerplaatsen 22/22	€	13.244,75
Reservefonds groot onderhoud woningen	Alle woningen 356/356	€	58.159,73
Totaal		€	74.082,70

Aandeel per eigenaar			Aandeel
Relatie: 350694	A-023 - Stationsstraat 200	€	607,49
	A-024 - Stationsstraat 200	€	607,49
	A-025 - Stationsstraat 200	€	607,49
	A-026 - Stationsstraat 200	€	607,49
	A-027 - Stationsstraat 200	€	607,49
	Overige indexen (5)	€	1.222,01
	Totaal	€	4.259,46
Relatie: 344549	A-002 - Stationsstraat 202	€	2.532,44
Relatie: 349225	A-003 - Stationsstraat 204	€	3.038,93
	A-029 - Stationsstraat 204	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 382481	A-004 - Stationsstraat 206	€	3.038,93
Relatie: 362633	A-030 - Stationsstraat 206	€	607,49
Relatie: 344855	A-006 - Stationsstraat 210	€	3.038,93
	A-032 - Stationsstraat 210	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 350909	A-001 - Stationsstraat 212	€	2.532,44
Relatie: 358047	A-008 - Stationsstraat 214	€	2.532,44
	A-042 - Stationsstraat 214	€	607,49
	Totaal	€	3.139,93
Relatie: 348366	A-009 - Stationsstraat 216	€	3.038,93
	A-033 - Stationsstraat 216	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 346489	A-010 - Stationsstraat 218	€	3.038,93
	A-034 - Stationsstraat 218	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 344411	A-011 - Stationsstraat 220	€	3.038,93
	A-035 - Stationsstraat 220	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 349269	A-012 - Stationsstraat 222	€	3.038,93
	A-036 - Stationsstraat 222	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 382480	A-013 - Stationsstraat 226	€	2.532,44

Relatie: 343093	A-014 - Stationsstraat 228	€	3.038,93
	A-037 - Stationsstraat 228	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 341312	A-015 - Stationsstraat 230	€	3.038,93
	A-039 - Stationsstraat 230	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 351344	A-016 - Stationsstraat 232	€	3.038,93
	A-040 - Stationsstraat 232	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 363453	A-017 - Stationsstraat 234	€	3.038,93
	A-038 - Stationsstraat 234	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 359523	A-018 - Stationsstraat 236	€	4.389,57
	A-041 - Stationsstraat 236	€	607,49
	Totaal	€	4.997,06
Relatie: 355915	A-019 - Stationsstraat 238	€	3.038,93
Relatie: 358511	A-020 - Stationsstraat 240	€	3.038,93
	A-021 - Stationsstraat 240	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 347444	A-005 - Stationstraat 208	€	3.038,93
	A-031 - Stationsstraat 208	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Relatie: 378817	A-007 - Stationstraat 224	€	3.038,93
	A-022 - Stationsstraat 224	€	607,49
	Totaal	€	3.646,42
Totaal		€	74.082,58

