

Utrechtse  
Maatschappij tot  
Stadsherstel NV



STADHERSTEL  
**UTRECHT**



Jaarverslag 2025



# Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV

## Jaarverslag 2025

Verslag over het veertigste boekjaar van de vennootschap

Mei 2026



**Raad van Commissarissen**

dhr. mr. J.M. van Noort, *voorzitter*

dhr. dr. J.J. Bos

mevr. drs. M.H.J. Blott

dhr. J.H. Pieters

mevr. drs. A.E.M. de Jong

**Directie**

mevr. Ir. M. Kampinga-Verhulst

**Financiële administratie**

mevr. Th.M. Willard

**Bouwkundige zaken**

mevr. ir. J. van Boxtel

dhr. J.A.M. van Rijn

dhr. ir. T. Louisse

dhr. C.P. Kortenhoeven

**Adres**

Doelenstraat 40 3512 XJ Utrecht 030 231 2692

[ums@stadsherstel-utrecht.nl](mailto:ums@stadsherstel-utrecht.nl) [www.stadsherstel-utrecht.nl](http://www.stadsherstel-utrecht.nl)

ingeschreven in het handelsregister van de KvK van Utrecht onder nummer 30074779

**Accountant**

Van Ree Accountants Nieuwegein

**Bankiers**

Rabobank Utrecht, rekeningnummer NL83 RABO 0360214657

ING Bank Utrecht, rekeningnummer NL42 INGB 0666577056

**Legaten en schenkingen**

Indien u onze zorg voor het Utrechtse erfgoed zou willen ondersteunen door middel van een legaat of schenking, dan verzoeken wij u dit te doen ten name van de Stichting Stadsherstel Droste Fonds. Langs die weg zal over een legaat of schenking geen schenkings- of successierecht worden geheven en kan een schenking aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting.

Het rekeningnummer van de Stichting Stadsherstel Droste Fonds te Utrecht is

NL90 ABNA 0833673297. Voor meer informatie kunt u opnemen met Monique Kampinga-Verhulst, 030 231 2692.

# Inhoudsopgave

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bericht van de Raad van Commissarissen .....</b>              | <b>7</b>  |
| <b>Verslag van de directie .....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>Jaarrekening 2025 .....</b>                                   | <b>15</b> |
| Balans per 31 december 2025 .....                                | 16        |
| Winst- en verliesrekening over 2025 .....                        | 18        |
| Kasstroomoverzicht over 2025 .....                               | 19        |
| Grondslagen van waardering en resultaatbepaling .....            | 20        |
| Toelichting op de balans .....                                   | 25        |
| Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....                 | 40        |
| Overige toelichtingen .....                                      | 45        |
| <b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....</b> | <b>46</b> |
| <b>Bijlagen .....</b>                                            | <b>50</b> |
| Lijst van aandeelhouders per 31 december 2025 .....              | 51        |
| Algemene informatie .....                                        | 53        |



# Bericht van de Raad van Commissarissen

## Aan de aandeelhouders van De Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV Verslag van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2025

### **Algemeen; gevolgde werkwijze**

In het verslagjaar 2025 heeft de Raad van Commissarissen viermaal regulier vergaderd. Daarnaast is een aantal malen buiten het reguliere vergaderschema (digitaal) overlegd en besloten over een aantal zaken die qua gewenste snelheid niet tot de eerstvolgende vergadering konden wachten. De voorzitter heeft buiten vergadering met regelmaat overlegd met de andere leden van de Raad alsmede met de directeur. De commissaris met de portefeuille financiën (meestentijds met een van de andere leden van de Raad) heeft een aantal malen overlegd met de accountant.

De bevindingen van de accountant zijn in een vergadering met de (voltallige) Raad door de accountant besproken en toegelicht.

In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij er een tegenstrijdig belang tussen onze vennootschap en leden van de Raad kon worden voorondersteld en er is derhalve geen noodzaak geweest de statutaire regeling daaromtrent te hanteren.

Op 1 april heeft de Raad haar eigen functioneren geëvalueerd. Op de dag zelf bleek de externe begeleider door ziekte niet in staat om aanwezig te zijn. De Raad heeft op dat moment besloten om op basis van de aan de begeleider gegeven geanonimiseerde input, haar functioneren te bespreken. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat de (individuele leden van de) Raad open en scherp het debat met elkaar durven te voeren. Van het overleg is een verslag gemaakt.

### **De stand van zaken; de gesprekken met het Utrechts Monumentenfonds**

In het verslagjaar 2025 zijn grote stappen gezet in de verkenning naar een verregaande mate van samenwerking tussen onze vennootschap (hierna: UMS) en het Utrechts Monumenten Fonds (hierna: UMF). Over deze gesprekken hebben wij de aandeelhouders op de afgelopen reguliere aandeelhoudersvergadering al bijgesproken. De stappen die gezet zijn, zijn geënt op de daarin ervaren positieve feedback.

De stappen zijn onverminderd gezet richting het doel dat in het verslag van de Raad over het boekjaar 2024 al is beschreven en op de aandeelhoudersvergadering 2024 is toegelicht. In dat verslag over 2024 stond – zakelijk weergegeven – dat doel geformuleerd als een verregaande wijze van samenwerking op beheerniveau (dus: op het niveau van directie, de wederzijdse bouwkundigen en overige personeelsleden, ondersteuning, ICT-systemen et cetera) te zoeken en het naar de buitenwereld in de beeldvorming laten ontstaan van een gezamenlijk platform om naar stakeholders op het gebied van monumentaal vastgoed, zoals gemeente(n) en provincie, duidelijk te maken waar wij voor staan. Dat beeld naar buiten is ook van groot belang voor ons ‘gezicht’ naar de bewoners van Utrecht.

Over de stappen die wij hebben gezet, zijn de aandeelhouders inmiddels al tussentijds schriftelijk geïnformeerd. Daarmee is inhoud gegeven aan de toezegging om aandeelhouders en stakeholders aangesloten te houden in/bij het proces en niet te wachten tot de eerstvolgende aandeelhoudersvergadering. De gesprekken tussen UMS en UMF (zowel op het niveau van beide directeuren als op het niveau van de Raad van Commissarissen UMS en Bestuur UMF) verlopen onverminderd uiterst constructief. Vanuit de Raad van Commissarissen UMS (voorzitter en commissaris met portefeuille financiën) en het Bestuur UMF is om snelheid in het proces te houden, een kopgroep samengesteld die tijdens het verslagjaar een aantal malen bijeen is gekomen met name om met de ingeschakelde deskundigen te overleggen. Maandelijks worden de overige leden vanuit de kopgroep bijgesproken; soms fysiek en soms digitaal. Deze overleggen staan los van de reguliere bijeenkomsten van de Raad.

Het aantal overlegmomenten is daardoor groot. De belasting en de hoeveelheid geïnvesteerde tijd van de Raad maar in het bijzonder van de directeuren is daardoor aanzienlijk toegenomen. Vanuit de Raad bestaat dan ook in het bijzonder veel waardering voor de inzet van onze directeur die naast een aantal verbeteringsslagen ook alle bijkomstigheden van dit proces in de lucht moet zien te houden.

Bij het schrijven van dit verslag (8 april 2026) lijken de contouren van de samenwerking er wel te zijn maar de concrete invulling vormt nog onderdeel van nader overleg. Met name de concreet te maken afspraken met de belastingdienst vergen meer tijd dan voorzien. Niettemin bestaat de ambitie om in het boekjaar 2026 de verregaande mate van samenwerking zijn beslag te laten krijgen. Om het in vastgoedjargon te houden: het gebouw lijkt al volledig wind- en waterdicht te zijn; wij zijn volop in de afbouwfase.

Zodra de invulling binnen de contouren klaar is, zal de Raad een Buitengewone aandeelhoudersvergadering (BAVA) bijeenroepen. Daarin zal de Raad op basis van een uitgewerkt voorstel de voor de samenwerking benodigde statutenwijzigingen en aanvullende akten en besluiten ter besluitvorming aan de aandeelhouders voorleggen; vanzelfsprekend met de benodigde toelichting op de onderscheiden onderdelen.

Wij zijn van mening dat het belang voor onze vennootschap het bijeenroepen van een BAVA rechtvaardigt en dat de te nemen besluiten te verstrekkend zijn om die te nemen in de 'reguliere' aandeelhoudersvergadering. Wij willen de aandeelhouders voldoende tijd en gelegenheid geven om zich (ook op de vergadering zelf) goed te laten informeren, zonder de tijdsdruk van andere te nemen reguliere besluiten.

De ambitie is om deze BAVA te houden in het najaar. Op het moment van het schrijven van dit verslag is evenwel nog niet duidelijk of dit mogelijk is. Zorgvuldigheid staat voorop en pas als alle ingeschakelde adviseurs groen licht hebben gegeven, zal het voorstel door onze Raad aan aandeelhouders worden voorgelegd. Op de reguliere aandeelhoudersvergadering zal de Raad de aandeelhouders in dat geval nader kunnen informeren over de stand van zaken op dat moment en het te verwachten tijdspad.

**Dankwoord**

De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de directeur maar ook in het bijzonder voor de medewerkers van Stadsherstel. Zij hebben, zoals te lezen valt in het directieverslag, veel werk moeten verzetten. En hoewel uit de gesprekken die met het personeel zijn gevoerd, kon worden opgetekend dat ook zij een groot voorstander zijn van de beoogde samenwerking met UMF, leidt dit in ieder geval voor nu tot extra werk.

**Ter besluitvorming**

Het financiële resultaat over het verslagjaar 2025 is bevredigend te noemen.

De Raad van Commissarissen stelt dan ook aan de aandeelhouders voor om:

- De jaarrekening 2025 vast te stellen en kwijting te verlenen aan de directie voor het gevoerde bestuur en aan de Raad van Commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- Het dividend vast te stellen op het percentage van 5 en het restant van de winst toe te voegen aan de algemene reserve;

**Samenstelling Raad van Commissarissen; rooster van aftreden**

De Raad van Commissarissen bestaat uit:

- De heer mr. J.M. van Noort, voorzitter; aftredend 2028
- Mevrouw drs. M. Blott, lid; aftredend 2029
- Mevrouw drs. A.E.M. de Jong, lid; aftredend 2027
- De heer dr. J.J. Bos, lid; aftredend 2028
- De heer J. H. Pieters, lid; aftredend 2027

Volgens de statuten zijn alle leden herbenoembaar. Er is geen statutaire beperking in de herbenoembaarheid van de leden.

De leden van de Raad van Commissarissen genieten geen bezoldiging. Geen van de leden heeft aandelen in de vennootschap.

Mr. J.M. van Noort, *voorzitter Raad van Commissarissen*  
Utrecht, 8 april 2026



# Verslag van de directie

## Stadsherstel bestaat 40 jaar

Op 21 januari 2025 bestond Stadsherstel 40 jaar. Gedurende het jaar hebben we daar op verschillende manieren bij stil gestaan:

- We hebben de Open Monumentendag gefaciliteerd met het ter beschikking stellen van Gasthuis de Leeuwenberg voor de openingsavond
- We hebben met drone-opnames een mooie overzichtsfilm gemaakt met alle panden van Stadsherstel. Deze is gepresenteerd op de Open Monumentendag in ons pand en wordt op LinkedIn gedeeld.
- We hebben de huurders verrast met een bakkersbon van € 40 met daarbij een sleutelhanger en een korte historische beschrijving van hun pand.
- Voor de bewoners van de Zeven Steegjes hebben we een Thee en Taart evenement georganiseerd waar ze bovenstaande konden ophalen onder het genot van een drankje en een gebakje.
- Onze relaties hebben we verrast met een verjaardagstaart.

We merken dat de huurders, bewoners en relaties dit ontzettend konden waarderen.

## Resultaat en financiën

Financieel is het resultaat wederom bevredigend en in lijn met de resultaten van afgelopen jaren. Sinds de stelselwijziging van twee jaar geleden, waarbij we van een voorziening groot onderhoud over zijn gegaan naar het toepassen van de componentenbenadering, is het resultaat gevoeliger voor schommelingen. De huidige meerjarenonderhoudsbegroting kent nu nog per jaar grote verschillen in uitgaven. De opdracht voor het komende jaar is om de benodigde werkzaamheden de komende jaren zo in te plannen dat die resulteren in jaarlijks ongeveer hetzelfde uitgaven. Daarnaast is de verdeling tussen de uitgaven die geactiveerd en afgeschreven kunnen worden en de uitgaven die in de winst-en verliesrekening als kosten worden verantwoord, ook ieder jaar wisselend. Dit heeft effect op het resultaat en de opdracht is om ook jaarlijkse onderhoudskosten en de afschrijvingskosten te stabiliseren.

Eén van de grote stijgingen van de kosten komt voort uit het aflopen van de rentevaste periode van één van de leningen, aangezien het rentepercentage voor de herfinanciering is gestegen. Daarnaast is er een stijging van de personeelskosten, met name voor het inhuren met externen voor de actualisatie van de bedrijfsvoering op het gebied van de automatisering en digitalisering van de administratie, digitalisering van de vastgoedinformatie en het opschonen en vernieuwen van het verhuurproces. Hiervoor zijn de programma's Blue10 en Realite aangeschaft. Deze vernieuwingen leiden tot efficiëntere en minder foutgevoelige processen en meer inzicht in de data van onze panden en huurders. Deze inhuur leidt tot een tijdelijke piek in personeelskosten voor de jaren 2025 en 2026 die naar verwachting in de loop van 2026 weer zal afnemen.

De extra rentekosten en personeelskosten zijn grotendeels gecompenseerd met de huurstijgingen en het relatief grote aandeel onderhoudsinvesteringen die zijn geactiveerd.



### **Investerings en onderhoud**

In 2025 zijn drie grote projecten uitgevoerd. Twee woningen in de Zevensteegjes zijn volledig gerenoveerd. Eén ervan kwam na 26 jaar bewoning vrij en voor deze woning is een nieuwe indeling gemaakt en is de woning geïsoleerd en zijn keuken, badkamer en toilet vervangen. De andere woning was niet meegenomen in de renovatie van de jaren '90 en had last van hardnekkige lekkage waardoor besloten is tot volledige renovatie waarbij de huurder een tijdelijke woning aangeboden gekregen heeft omdat de werkzaamheden niet mogelijk waren in bewoonde staat. In deze woning bleek tot onze verrassing nog de oorspronkelijke balklaag aanwezig te zijn en nog restanten van de oorspronkelijke vloeren. Van de vloertegels zijn foto's gemaakt ter vastlegging. Helaas waren ze niet meer te hergebruiken. De balklaag is ook gefotografeerd en weggewerkt achter gipsplaten om hem daarmee zo goed mogelijk te conserveren. Daarnaast is groot onderhoud uitgevoerd aan de gevels van onze woningen naast Paushuizen. In de erfpacht overeenkomst staat de verplichting om dit gezamenlijk met de Provincie (als eigenaar Paushuizen) uit te voeren. Door de gewijzigde regelgeving van verkeer en belasting van de Kromme Nieuwegracht en ondergelegen werfkelders is hiervoor een kostbare steigerconstructie noodzakelijk geweest.



In 2024 hebben we de Mariastraat aangekocht. Dit zijn twee rijksmonumenten (waarvan één een middeleeuwse wachttoren is) en een gemeentelijk monument. Deze drie panden zijn intern met elkaar verbonden en de wachttoren heeft een restauratie en renovatie nodig. Voor deze drie panden is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd in 2025 waarbij meerdere varianten verkend zijn voor ontsluiting van de bovenwoningen en de leegstaande toren. De verwachting is dat we dit in 2026 kunnen uitwerken tot een definitief ontwerp en in 2027 tot uitvoering kunnen brengen.

### **Verhuur van woningen**

In 2025 hebben we 27 opzeggingen ontvangen van onze huurders. Het is opvallend dat deze opzeggingen vooral in de tweede helft van 2025 waren. Dit heeft ons een piek in mutatieverhuringen opgeleverd.

Het voordeel van de piek in de tweede helft van het jaar is dat we alle verhuringen op basis van de nieuw opgestelde huurcontracten en algemene voorwaarden, via het nieuwe systeem Realite konden verhuren. De huurders ontvangen voortaan ook de nieuwe historische beschrijving van de panden bij hun huurcontract. Wij hopen dat dit de betrokkenheid van de huurders bij de gehuurde ruimte versterkt.

**Beheer voor derden**

Zoals vorig jaar vermeld worden we goed gevonden door partijen die het beheer van hun monumentale vastgoed(portefeuille) willen uitbesteden. Dit sluit prachtig aan bij onze statutaire doelstellingen. Dit heeft in 2025 geresulteerd in een overeenkomst met Heirloom voor het beheer van het exterieur van Huize Molenaar door ons. Daarnaast zijn we met een andere partij concreet in gesprek voor het beheer van hun rijksmonumentale woningen.

**Samenwerking met het Utrechts Monumentenfonds**

Er is in 2025 hard gewerkt aan de samenwerking met het Utrechts Monumentenfonds (UMF), zoals u in het voorwoord van de Raad van Commissarissen heeft kunnen lezen. U heeft daarover eind maart een brief ontvangen. Het gezamenlijk doel is om het Utrechtse erfgoed nog beter te beschermen en te versterken. Wij zijn ervan overtuigd dat wij samen sterker staan en zien deze ontwikkelingen met veel enthousiasme tegemoet.

**Vooruitblik 2026**

De focus voor 2026 ligt op enerzijds het verder brengen van de samenwerking met het Utrechtse Monumentenfonds en daarnaast het afronden van de vernieuwingen van de bedrijfsvoering; in het bijzonder op het gebied van het verder implementeren van de nieuwe ICT-systemen waardoor de robuustheid van de bedrijfsvoering zal toenemen. Daarnaast zal de wachtlijst opgeschoond worden en mogelijk weer opengesteld voor nieuwe aanmeldingen. Inhoudelijk zal de focus liggen op het actualiseren van de meerjarenonderhoudsbegroting en verduurzamingsmogelijkheden, en de voorspelbaarheid van de onderhoudsuitgaven te vergroten om zodoende jaarlijkse fluctuaties in het resultaat zoveel mogelijk te voorkomen.

Monique Kampinga, *directeur Stadsherstel Utrecht*  
Utrecht, 7 april 2026



Jaarrekening 2025

## Balans per 31 december 2025 (in euro's)

(na voorstel resultaatbestemming)

|                                              | 31 december 2025  | 31 december 2024  |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVA</b>                                |                   |                   |
| <b>Vaste activa</b>                          |                   |                   |
| <i>Materiële vaste activa</i>                |                   |                   |
| Vervoermiddelen                              | 62.619            | -                 |
| Inventaris                                   | 10.394            | -                 |
|                                              | 73.013            | -                 |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                   |                   |                   |
| Vastgoedbelegging in exploitatie             | 26.996.045        | 26.614.753        |
| <b>Vlottende activa</b>                      |                   |                   |
| <i>Vorderingen</i>                           |                   |                   |
| Debiteuren                                   | 193.832           | 211.058           |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 242.652           | 146.581           |
| Overige vorderingen en overlopende activa    | 102.327           | 28.793            |
|                                              | 538.811           | 386.432           |
| <i>Liquide middelen</i>                      | 779.127           | 1.159.755         |
| <b>Totaal activazijde</b>                    | <b>28.386.996</b> | <b>28.160.940</b> |

|                                                   | 31 december 2025 |            | 31 december 2024 |            |
|---------------------------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
| PASSIVA                                           |                  |            |                  |            |
| Eigen vermogen                                    |                  |            |                  |            |
| Geplaatst kapitaal                                | 9.022.900        |            | 9.022.900        |            |
| Overige reserves                                  | 8.520.941        |            | 8.090.595        |            |
|                                                   |                  | 17.543.841 |                  | 17.113.495 |
|                                                   |                  |            |                  |            |
| Voorzieningen                                     |                  |            |                  |            |
| Voorziening voor latente belasting-verplichtingen |                  | 334.115    |                  | 498.751    |
|                                                   |                  |            |                  |            |
| Langlopende schulden                              |                  |            |                  |            |
| Schulden aan banken                               | 8.532.344        |            | 8.655.021        |            |
| Overige schulden                                  | 526.000          |            | 526.000          |            |
|                                                   |                  | 9.058.344  |                  | 9.181.021  |
|                                                   |                  |            |                  |            |
| Kortlopende schulden                              |                  |            |                  |            |
| Schulden aan banken                               | 122.677          |            | 120.094          |            |
| Crediteuren                                       | 80.058           |            | 60.598           |            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen      | 70.622           |            | 66.168           |            |
| Overige schulden en overlopende passiva           | 1.177.339        |            | 1.120.813        |            |
|                                                   |                  | 1.450.696  |                  | 1.367.673  |
|                                                   |                  |            |                  |            |
| Totaal passivazijde                               |                  | 28.386.996 |                  | 28.160.940 |

## Winst- en verliesrekening over 2025 (in euro's)

|                                                                 | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Huuropbrengsten</b>                                          | 3.567.947      | 3.391.370      |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                     | 411.385        | 401.906        |
|                                                                 | 3.979.332      | 3.793.276      |
| Personeelskosten                                                | 863.351        | 570.053        |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen | 249.564        | 325.244        |
| Waardevermindering vastgoedbeleggingen                          | -34.307        | -34.307        |
| Overige bedrijfskosten                                          | 1.438.832      | 1.394.252      |
|                                                                 | 2.517.440      | 2.255.242      |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                        | 1.461.892      | 1.538.034      |
| Rentebaten                                                      | 28.183         | 40.964         |
| Rentelasten                                                     | -228.582       | -166.289       |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                               | -200.399       | -125.325       |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                               | 1.261.493      | 1.412.709      |
| Vennootschapsbelasting                                          | -333.198       | -453.588       |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                 | <b>928.295</b> | <b>959.121</b> |

## Kasstroomoverzicht over 2025 (in euro's)

|                                                                                            | 2025             | 2024              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                                             |                  |                   |
| Bedrijfsresultaat                                                                          | 1.461.892        | 1.538.034         |
| <i>Aanpassingen voor</i>                                                                   |                  |                   |
| Afschrijvingen                                                                             | 249.564          | 230.244           |
| Overige waardeveranderingen van immateriële, materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen | -34.307          | -34.307           |
|                                                                                            | 215.257          | 195.937           |
| <i>Verandering in werkkapitaal</i>                                                         |                  |                   |
| Mutatie van debiteuren                                                                     | 17.226           | -83.583           |
| Mutatie overige vorderingen en overlopende activa                                          | -169.605         | -150.738          |
| Mutatie overige schulden en overlopende passiva                                            | 51.081           | 189.739           |
|                                                                                            | -101.298         | -44.582           |
| <b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>                                                     | <b>1.575.851</b> | <b>1.689.389</b>  |
| Ontvangen interest                                                                         | 28.183           | 40.964            |
| Betaalde interest                                                                          | -228.582         | -166.289          |
| Betaalde winstbelasting                                                                    | -461.711         | -923.084          |
|                                                                                            | -662.110         | -1.048.409        |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                                             | <b>913.741</b>   | <b>640.980</b>    |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                                              |                  |                   |
| Investerings in materiële vaste activa                                                     | -81.126          | -                 |
| Investerings vastgoedbeleggingen                                                           | -588.436         | -2.155.746        |
| Desinvesterings vastgoedbeleggingen                                                        | -                | 95.000            |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                                              | <b>-669.562</b>  | <b>-2.060.746</b> |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                                             |                  |                   |
| Inkoop eigen aandelen                                                                      | -73.140          | -4.140            |
| Betaald dividend                                                                           | -431.573         | -442.785          |
| Verstreking lang vreemd vermogen                                                           | -                | 1.300.000         |
| Aflossing lang vreemd vermogen                                                             | -120.094         | -117.442          |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                                             | <b>-624.807</b>  | <b>735.633</b>    |
| Mutatie geldmiddelen                                                                       | -380.628         | -684.133          |
| <b>Verloop mutatie geldmiddelen</b>                                                        |                  |                   |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                                                  | 1.159.755        | 1.843.888         |
| Toename van geldmiddelen                                                                   | -380.628         | -684.133          |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode                                                  | 779.127          | 1.159.755         |

# Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

## **Informatie over de rechtspersoon**

### *Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister*

Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV is feitelijk en statutair gevestigd op Doelenstraat 40, 3512 XJ te Utrecht en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 30074779.

## **Algemene toelichting**

### *De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon*

De activiteiten van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV betreffen zowel het verhuren van (monumentale) panden als het restaureren van de panden.

### *Informatieverschaffing over continuïteit*

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling.

### *Informatieverschaffing over schattingen, oordelen, veronderstellingen en onzekerheden*

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 362 lid 1, Boek 2 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de schattingswijzigingen in de algemene toelichting of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

## **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

### *De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld*

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro en kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen historische kosten, tenzij in de onderstaande toelichting anders is vermeld.

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, behoudens voor de waardering van de voorziening voor latente belastingverplichtingen. Voor een nadere beschrijving hiervan wordt verwezen naar de paragraaf 'Informatievoorziening over stelselwijzigingen' onder de grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

De presentatie in de vergelijkende cijfers is aangepast voor zover dit leidt tot een verbetering van het inzicht.

### *Informatieverschaffing over stelselwijzigingen*

In het boekjaar heeft een stelselwijziging voor de waardering van de voorziening voor latente belastingverplichtingen plaatsgevonden. Tot en met boekjaar 2024 werd de voorziening voor latente belastingverplichtingen gewaardeerd tegen contante waarde waarbij de contante waarde gesteld was op 20% van het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de afschrijvingen op de vastgoedbeleggingen en 22% van het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de bijzondere waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen, rekening houdend met een rekenrente van 5%. Vanaf boekjaar 2025 wordt de voorziening voor latente belastingverplichtingen gewaardeerd tegen nominale waarde van 25,8% van het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de afschrijvingen en de bijzondere waardeverminderingen op de vastgoedbeleggingen. De stelselwijziging is verricht om beter aan te sluiten bij het inzichtvereiste zoals genoemd in Rjk A1. De stelselwijziging heeft invloed op de post voorziening voor latente belastingverplichtingen.

Conform de bepalingen in alinea 106 van Rjk A3 'Stelselwijzigingen' vindt de verwerking van de stelselwijziging plaats op retrospectieve wijze vanaf het vorige boekjaar. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers 2024 hierop zijn aangepast. Het effect van de stelselwijziging op het eigen vermogen per 1 januari 2024 bedraagt € 110.681 en het negatieve effect op het resultaat over boekjaar 2024 bedraagt na doorvoering van de stelselwijziging € 28.958.

### **Grondslagen**

#### *Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen verkrijgingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

#### *De verwerking van kosten van herstel en groot onderhoud*

De kosten van groot onderhoud worden verwerkt als onderdeel van de boekwaarde (componentenbenadering). De kosten van groot onderhoud worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen verkrijgingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

#### *Vastgoedbeleggingen*

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen verkrijgingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit de som van de aankoopprijs, de restauratiekosten en de geactiveerde rente tijdens de restauratie verminderd met ontvangen investeringssubsidies en bijdragen.

Op de vastgoedbeleggingen worden bijzondere waardeverminderingen toegepast als de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde.

De investeringen in het interieur worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen verkrijgingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

#### *Vorderingen*

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten. 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 banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### *Voorzieningen voor belastingverplichtingen*

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

#### *Langlopende schulden*

Langlopende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

#### *Kortlopende schulden*

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

#### *De 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.

### *Omzetverantwoording*

De omzet uit huuropbrengsten omvat de maandelijkse huren die worden ontvangen naar aanleiding van de overeengekomen huurcontracten. De overige bedrijfsopbrengsten betreffen onderhoudssubsidies, aan derden in rekening gebrachte vergoedingen, managementfees, beheervergoedingen, bijdragen en wachtlijstopbrengsten.

### *Overheidssubsidies*

Onderhoudssubsidies worden als bate verantwoord in de winstenverliesrekening in het jaar waarin de onderhoudskosten zijn gemaakt. De onderhoudssubsidies worden als overige bedrijfsopbrengst verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de winstenverliesrekening.

### *Lonen*

De aan het personeel verschuldigde beloningen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winstenverliesrekening.

### *Pensioenlasten*

De vennootschap heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Architectenbureaus en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. De vennootschap heeft in het geval van een tekort bij het pensioenfonds geen verplichting tot het doen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

### *Overige lasten uit hoofde van personeelsbeloningen*

Eventuele overige lasten uit hoofde van personeelsbeloningen worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### *Overige bedrijfskosten*

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

### *Financiële baten en lasten*

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.

### *Belastingen over de winst of het verlies*

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening en waarbij actieve belastinglatenties slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Voor de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen van de vastgoedbeleggingen is een voorziening voor latente belastingverplichtingen gevormd.

De overige verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering die gerelateerd zijn aan de vastgoedbeleggingen en de verwerking van kosten van groot onderhoud zijn niet gewaardeerd, aangezien deze tijdelijke verschillen het karakter van een permanent verschil hebben. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de vennootschap uitsluitend of nagenoeg uitsluitend ten doel heeft in het belang van de volkshuisvesting monumentale panden te restaureren en in stand te houden. Het is hierbij uitdrukkelijk niet de doelstelling van de vennootschap om deze monumenten te verkopen.

Jaarlijks vindt een beoordeling van de verwerking en waardering van alle tijdelijke verschillen plaats.

### *Kasstroomoverzicht*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## Toelichting op de balans (in euro's)

### Vaste activa

| Materiële vaste activa                 | Vervoermiddelen | Inventaris | Totaal  |
|----------------------------------------|-----------------|------------|---------|
| <i>Stand per 1 januari 2025</i>        |                 |            |         |
| Aanschaffingswaarde                    | -               | 23.674     | 23.674  |
| Cumulatieve afschrijvingen             | -               | -23.674    | -23.674 |
| Boekwaarde per 1 januari 2025          | -               | -          | -       |
| <i>Mutaties</i>                        |                 |            |         |
| Investeringsen                         | 69.577          | 11.549     | 81.126  |
| Afschrijvingen                         | -6.958          | -1.155     | -8.113  |
| Saldo mutaties                         | 62.619          | 10.394     | 73.013  |
| <i>Stand per 31 december 2025</i>      |                 |            |         |
| Aanschaffingswaarde                    | 69.577          | 35.223     | 104.800 |
| Cumulatieve afschrijvingen             | -6.958          | -24.829    | -31.787 |
| <i>Boekwaarde per 31 december 2025</i> | 62.619          | 10.394     | 73.013  |

De inventaris en vervoermiddelen worden in 5 jaar afgeschreven waarbij geen rekening wordt gehouden met een restwaarde. De vervoermiddelen bestaan uit 2 bedrijfsbussen en zijn in eigen bezit van de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV.

## Vastgoedbeleggingen

| Vastgoedbelegging in exploitatie       |            |
|----------------------------------------|------------|
| <i>Stand per 1 januari 2025</i>        |            |
| Aanschaffingswaarde                    | 27.718.065 |
| Cumulatieve afschrijvingen             | -858.490   |
| Cumulatieve waardevermindering         | -244.822   |
| Boekwaarde per 1 januari 2025          | 26.614.753 |
| <i>Mutaties</i>                        |            |
| Investeringsen                         | 588.436    |
| Afschrijvingen                         | -241.451   |
| Terugneming waardeverminderingen       | 34.307     |
| Saldo mutaties                         | 381.292    |
| <i>Stand per 31 december 2025</i>      |            |
| Aanschaffingswaarde                    | 28.306.501 |
| Cumulatieve afschrijvingen             | -1.099.941 |
| Cumulatieve waardevermindering         | -210.515   |
| <i>Boekwaarde per 31 december 2025</i> | 26.996.045 |

De WOZ-waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 115.072.000 (peildatum: 1 januari 2024).

De vastgoedbeleggingen worden in 30 jaar afgeschreven waarbij rekening wordt gehouden met een restwaarde. De directie evalueert jaarlijks of de gekozen afschrijvingstermijn en de restwaarden van alle vastgoedbeleggingen passend zijn. In het boekjaar hebben geen wijzigingen in de gekozen afschrijvingstermijnen en restwaarden van de vastgoedbeleggingen plaatsgevonden.

De kosten van groot onderhoud worden verwerkt als onderdeel van de boekwaarde (componentenbenadering). De kosten van groot onderhoud worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen verkrijgingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt op het moment van vervanging ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkt. In boekjaar 2025 heeft dit niet geresulteerd in een desinvestering, aangezien in de boekwaarde van de betreffende panden geen te desinvesteren componenten aanwezig waren. De gehanteerde afschrijvingstermijn wordt gesteld naar gelang de categorie onderhoudskosten waarbij geen rekening wordt gehouden met een restwaarde.

De investeringen betreffen de geactiveerde kosten van het in 2025 uitgevoerde groot onderhoud / verbeteringen (€ 588.436) en hebben betrekking op twee grootschalige renovaties in de Zeven Steegjes en schilderwerk en gevelrenovatie aan Paushuizen.

## Vlottende activa

|                                                              | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Vorderingen</b>                                           |            |            |
| <i>Debiteuren</i>                                            |            |            |
| Stand per 31 december                                        | 207.227    | 243.058    |
| Voorziening dubieuze debiteuren                              | -13.395    | -32.000    |
|                                                              | 193.832    | 211.058    |
| <i>Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren</i> |            |            |
| Stand per 1 januari                                          | 32.000     | 17.584     |
| Toevoeging ten laste van het resultaat                       | -18.605    | 14.416     |
| Stand per 31 december                                        | 13.395     | 32.000     |
| <i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>          |            |            |
| Vennootschapsbelasting                                       | 242.652    | 146.581    |
| <i>Overige vorderingen en overlopende activa</i>             |            |            |
| Te ontvangen onderhoudssubsidies                             | 72.360     | -          |
| Vooruitbetaalde kosten                                       | 15.719     | 21.380     |
| Nog te ontvangen bedragen                                    | 14.248     | 7.413      |
|                                                              | 102.327    | 28.793     |
| <i>Liquide middelen</i>                                      |            |            |
| Rabobank                                                     | 621.089    | 183.122    |
| ING                                                          | 136.802    | 142.952    |
| Handelsbanken                                                | 21.202     | 833.657    |
| Kas                                                          | 34         | 24         |
|                                                              | 779.127    | 1.159.755  |

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de vennootschap, behoudens een bedrag van € 400.000 dat op een zakelijke spaarrekening van de Rabobank staat. 90 dagen nadat een aanvraag is ingediend bij de Rabobank staat het genoemde bedrag ter beschikking van de vennootschap.

## Eigen vermogen

|                           | 2025      | 2024      |
|---------------------------|-----------|-----------|
| <b>Geplaatst kapitaal</b> |           |           |
| Geplaatst kapitaal        |           |           |
| Stand per 1 januari       | 9.022.900 | 9.022.900 |
| Stand per 31 december     | 9.022.900 | 9.022.900 |

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 27.600.000, verdeeld in 60.000 aandelen van € 460 nominaal. Hiervan zijn 19.615 aandelen geplaatst en volgestort (2024: 19.615).

In 2025 zijn 159 aandelen door de vennootschap ingekocht (2024: 9). Per 31 december 2025 zijn 986 aandelen door de vennootschap ingekocht (2024: 827).

Er zijn geen aandelen met bijzondere rechten.

## Overige reserves

|                                                       | 2025      | 2024      |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Stand per 1 januari                                   | 8.090.595 | 7.670.370 |
| Rechtstreekse mutatie als gevolg van stelselwijziging | -         | -110.682  |
| Gecorrigeerde stand per 1 januari                     | 8.090.595 | 7.559.688 |
| Resultaatbestemming                                   | 928.295   | 959.121   |
| Dividenduitkering                                     | -428.467  | -432.124  |
| Vervallen dividend                                    | 3.658     | 8.050     |
| Inkoop van eigen aandelen                             | -73.140   | -4.140    |
| Stand per 31 december                                 | 8.520.941 | 8.090.595 |

## Stelselwijziging

In het boekjaar heeft een stelselwijziging voor de waardering van de voorziening voor latente belastingverplichtingen plaatsgevonden. Tot en met boekjaar 2024 werd de voorziening voor latente belastingverplichtingen gewaardeerd tegen contante waarde. Vanaf boekjaar 2025 wordt de voorziening voor latente belastingverplichtingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor een nadere beschrijving hiervan wordt verwezen naar de paragraaf 'Informatievoorziening over stelselwijzigingen' onder de grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

## **Winstverdeling**

De winstverdeling is geregeld in artikel 22 van de statuten van de vennootschap:

1. Uit de winst, die in het laatst verstreken boekjaar is behaald, wordt allereerst zo mogelijk op de aandelen uitgekeerd 5% (vijf procent) over het nominale bedrag van de aandelen. Indien de in enig boekjaar behaalde winst niet toereikend is om het in de eerste volzin bedoelde percentage uit te keren of het hierna in het derde lid bepaalde verhindert dat gemeld percentage wordt uitgekeerd, vinden in volgende jaren de eerste zin van dit lid en het tweede lid eerste toepassing, nadat het tekort is ingehaald.
2. De na toepassing van lid 1 overblijvende winst wordt door de algemene vergadering gereserveerd.
3. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mee.
4. Uitkeringen van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
5. De algemene vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen. De in dit lid 4 bedoelde besluiten kunnen slechts worden genomen en de vennootschap mag deze besluiten slechts uitvoeren, indien aan het vereiste van de eerste volzin van lid 2 van dit artikel is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling. Deze vermogensopstelling heeft betrekking op de stand van het vermogen van de vennootschap op ten vroegste de eerste dag van de derde maand voor de maand waaruit het besluit tot uitkering wordt bekend gemaakt. De vermogensopstelling wordt opgemaakt met inachtneming van in de in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar beschouwde waarderingmethoden. In de vermogensopstelling wordt de krachtens de wet of de statuten te reserveren bedragen opgenomen. De vermogensopstelling wordt ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt. De vennootschap legt de vermogensopstelling op het kantoor van het handelsregister neer binnen acht dagen na de dag waarop het besluit tot uitkering wordt bekend gemaakt.
6. Tenzij de algemene vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
7. De vordering tot uitbetaling van enige uitkering verjaart door verloop van vijf jaren.

## Voorzieningen

|                                                         | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Voorziening voor latente belastingverplichtingen</b> |            |            |
| Stand per 1 januari                                     | 498.751    | 579.093    |
| Correctie wegens stelselwijziging                       | -          | 110.681    |
| Gecorrigeerde stand per 1 januari                       | 498.751    | 689.774    |
| Mutatie                                                 | -164.636   | -191.023   |
| Stand per 31 december                                   | 334.115    | 498.751    |

In het boekjaar heeft een stelselwijziging voor de waardering van de voorziening voor latente belastingverplichtingen plaatsgevonden. Tot en met boekjaar 2024 werd de voorziening voor latente belastingverplichtingen gewaardeerd tegen contante waarde. Vanaf boekjaar 2025 wordt de voorziening voor latente belastingverplichtingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor een nadere beschrijving hiervan wordt verwezen naar de paragraaf 'Informatievoorziening over stelselwijzigingen' onder de grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

## Langlopende schulden

|                                                      | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Schulden aan banken</b>                           |            |            |
| Hypotheke o/g                                        | 8.532.344  | 8.655.021  |
| <b>Hypotheke o/g</b>                                 |            |            |
| Hypothecaire lening Handelsbanken 'Doelenstraat' I   | 2.200.000  | 2.200.000  |
| Hypothecaire lening Handelsbanken 'Doelenstraat' II  | 1.300.000  | 1.300.000  |
| Hypothecaire annuïteitenlening NRF 'Oudegracht 307'  | 17.097     | 19.615     |
| Hypothecaire annuïteitenlening NRF 'Brandweerpannen' | 1.145.247  | 1.265.406  |
| Hypothecaire lening Rabobank 'De Zeven Steegjes'     | 3.870.000  | 3.870.000  |
|                                                      | 8.532.344  | 8.655.021  |

|                                                           | 2025      | 2024      |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Hypothecaire lening Handelsbanken 'Doelenstraat' I</b> |           |           |
| Stand per 1 januari                                       |           |           |
| Hoofdsom                                                  | 2.200.000 | 2.200.000 |
| Saldo per 1 januari                                       | 2.200.000 | 2.200.000 |
| Saldo mutaties                                            | -         | -         |
| Stand per 31 december                                     |           |           |
| Hoofdsom                                                  | 2.200.000 | 2.200.000 |
| Saldo per 31 december                                     | 2.200.000 | 2.200.000 |

De hypothecaire lening Handelsbanken Doelenstraat ad € 2.200.000 is op 25 maart 2025 geherfinancierd en heeft een looptijd tot 2 januari 2030. Het rentepercentage bedraagt de som van het vijfjaars IRS percentage met een opslag van 1,6% tot 25 maart 2025 en 3,8% per jaar vanaf 25 maart 2025 en is vastgesteld voor de gehele looptijd van de lening. De lening dient in één keer afgelost te worden op 2 januari 2030. Dit is toegestaan onder de voorwaarde dat bij de driejaarlijkse hertaxatie de taxatiewaarde van het reeds ondergezette onroerend goed aan de Doelenstraat 1246 te Utrecht niet lager is dan € 7.250.000 en de marktwaarderatio niet boven de 50% uit komt. Jaarlijks is het mogelijk om vervroegd af te lossen. Dit is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Handelsbanken, onder eventueel nader te stellen voorwaarden en vergoedingen. Als zekerheid op de hypothecaire lening Handelsbanken Doelenstraat is het recht van eerste hypotheek verstrekt op de Registergoederen staande en gelegen te Utrecht aan de Doelenstraat 1246 en zijn huurpenningen, vorderingen uit de verzekeringspolis(sen) en overige vorderingen voortvloeiend uit het vastgoed terzake verpand.

Met Handelsbanken zijn de financieel convenanten afgesproken dat maximaal 60% van de marktwaarde van het verhypothekerde registergoed als krediet wordt verstrekt (marktwaardedekkingsratio) en de rentedekkingsratio te allen tijde minimaal 1,75:1 zal bedragen.

Mocht de marktwaardedekkingsratio worden overschreven, dan is de vennootschap verplicht binnen 7 werkdagen:

- Aflossen van het gedeelte van het uitstaand bedrag van de totale financiering dat noodzakelijk is om weer binnen de geldende maximale Marktwaardedekkingsratio te komen en/of
- Aanvullende hypothecaire zekerheid verstrekken op aan Handelsbanken conveniërende registergoederen

Mocht de rentedekkingsratio worden overschreden, dan is de vennootschap verplicht binnen 7 werkdagen:

- Een bedrag gelijk aan de jaarlijkse aan Handelsbanken verschuldigde rente te storten op een geblokkeerde bankrekening bij Handelsbanken, en
- Het voorleggen van een schriftelijk en gedetailleerd financieel actieplan aan Handelsbanken

|                                                            | 2025      | 2024      |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Hypothecaire lening Handelsbanken 'Doelenstraat' II</b> |           |           |
| Stand per 1 januari                                        |           |           |
| Hoofdsom                                                   | 1.300.000 | -         |
| Saldo per 1 januari                                        | 1.300.000 | -         |
| Mutaties                                                   |           |           |
| Verhoging                                                  | -         | 1.300.000 |
| Stand per 31 december                                      |           |           |
| Hoofdsom                                                   | 1.300.000 | 1.300.000 |
| Saldo per 31 december                                      | 1.300.000 | 1.300.000 |

De hypothecaire lening Handelsbanken Doelenstraat II ad € 1.300.000 heeft een looptijd tot 2 januari 2030. Het rentepercentage bedraagt 3,77% en staat de gehele looptijd vast. De lening dient in één keer afgelost te worden op 2 januari 2030 onder de voorwaarde dat bij de driejaarlijkse her-taxatie de taxatiewaarde van het ondergezette onroerend goed aan de Doelenstraat 12 46 te Utrecht niet lager is dan € 7.250.000 en de marktwaardedekkingsratio niet boven de 50% komt. Jaarlijks is het mogelijk om vervroegd af te lossen. Dit is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Handelsbanken, onder eventueel nader te stellen voorwaarden en vergoedingen. Als zekerheid op de hypothecaire lening Handelsbanken Mariastraat is het recht van eerste hypotheek verstrekt op de Registergoederen staande en gelegen te Utrecht aan de Doelenstraat 12 46 en zijn huurpenningen, vorderingen uit de verzekeringspolis(sen) en overige vorderingen voortvloeiend uit het vastgoed terzake verpand.

Met Handelsbanken zijn de financieel convenanten afgesproken dat maximaal 60% van de marktwaarde van het verhypothekerde registergoed als krediet wordt verstrekt (marktwaardedekkingsratio) en de rentedekkingsratio te allen tijde minimaal 1,75:1 zal bedragen.

Mocht de marktwaardedekkingsratio worden overschreven, dan is de vennootschap verplicht binnen 7 werkdagen:

- Aflossen van het gedeelte van het uitstaand bedrag van de totale financiering dat noodzakelijk is om weer binnen de geldende maximale Marktwaardedekkingsratio te komen en/of
- Aanvullende hypothecaire zekerheid verstrekken op aan Handelsbanken conveniërende registergoederen

Mocht de rentedekkingsratio worden overschreden, dan is de vennootschap verplicht binnen 7 werkdagen:

- Een bedrag gelijk aan de jaarlijkse aan Handelsbanken verschuldigde rente te storten op een geblokkeerde bankrekening bij Handelsbanken, en
- Het voorleggen van een schriftelijk en gedetailleerd financieel actieplan aan Handelsbanken

|                                                            | 2025    | 2024    |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Hypothecaire annuïteitenlening NRF 'Oudegracht 307'</b> |         |         |
| Stand per 1 januari                                        |         |         |
| Hoofdsom                                                   | 48.880  | 48.880  |
| Cumulatieve aflossing                                      | -26.760 | -24.267 |
| Saldo per 1 januari                                        | 22.120  | 24.613  |
| Mutaties                                                   |         |         |
| Aflossing                                                  | -2.505  | -2.493  |
| Stand per 31 december                                      |         |         |
| Hoofdsom                                                   | 48.880  | 48.880  |
| Cumulatieve aflossing                                      | -29.265 | -26.760 |
| Kortlopend deel                                            | -2.518  | -2.505  |
| Saldo per 31 december                                      | 17.097  | 19.615  |

De annuïteitenlening NRF Oudegracht 307 heeft een looptijd van 30 jaar tot augustus 2033 en een rentepercentage van 0,5%. Aflossing van de lening geschied in twaalf maandelijkse annuïteiten van € 217,50 per maand. Als zekerheid geldt het recht van eerste hypotheek op het voortdurend recht van erfpacht van de grond van het pand Oudegracht 307.

|                                                             | 2025       | 2024       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Hypothecaire annuïteitenlening NRF 'Brandweerpanden'</b> |            |            |
| Stand per 1 januari                                         |            |            |
| Hoofdsom                                                    | 2.961.649  | 2.961.649  |
| Cumulatieve aflossing                                       | -1.578.654 | -1.463.705 |
| Saldo per 1 januari                                         | 1.382.995  | 1.497.944  |
| Mutaties                                                    |            |            |
| Aflossing                                                   | -117.589   | -114.949   |
| Stand per 31 december                                       |            |            |
| Hoofdsom                                                    | 2.961.649  | 2.961.649  |
| Cumulatieve aflossing                                       | -1.696.243 | -1.578.654 |
| Kortlopend deel                                             | -120.159   | -117.589   |
| Saldo per 31 december                                       | 1.145.247  | 1.265.406  |

De annuïteitenlening NRF Brandweerpanden bestaat uit drie delen. De leningen hebben dezelfde looptijd en eindigen per januari 2034. In 2014, 2019 en 2023 zijn de rentepercentages herzien.

De eerste annuïteitenlening heeft een oorspronkelijke hoofdsom van € 2.490.132. De maandelijkse annuïteiten bedragen € 11.600. Deze zijn vanaf 1 februari 2019 verlaagd tot € 10.497 en vanaf 1 februari 2024 verhoogd tot € 11.711. Het rentepercentage bedraagt 3,3% (voorheen: 5,2%) en was geldig tot 1 februari 2019. Vanaf 1 februari 2019 tot 1 februari 2024 bedraagt het percentage 2,1%. Het rentepercentage bedraagt vanaf 1 februari 2024 4,2%. Het rentepercentage is geldig tot 1 februari 2029.

De tweede annuïteitenlening heeft een oorspronkelijke hoofdsom van € 171.517. De maandelijkse annuïteiten bedragen € 833. Deze zijn vanaf 1 januari 2024 verlaagd tot € 827. Het rentepercentage bedraagt 1,5%. Het rentepercentage is geldig tot 1 januari 2024. Het rentepercentage bedraagt vanaf 1 januari 2024 1,5%. Het rentepercentage is geldig tot 1 januari 2029.

De derde annuïteitenlening heeft een oorspronkelijke hoofdsom van € 300.000. De maandelijkse annuïteiten bedragen € 1.456. Deze zijn vanaf 1 januari 2024 verhoogd tot € 1.477. Het rentepercentage bedraagt 1,5%. Het rentepercentage is geldig tot 1 januari 2024. Het rentepercentage bedraagt vanaf 1 januari 2024 1,5%. Het rentepercentage is geldig tot 1 januari 2029.

Als zekerheid op de annuïteitenleningen geldt het recht van eerste hypotheek op de Brandweerpanden alsmede een garantie van de gemeente Utrecht ad € 3.160.000.

|                                                         | 2025      | 2024      |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Hypothecaire lening Rabobank 'De Zeven Steegjes'</b> |           |           |
| Stand per 1 januari                                     |           |           |
| Hoofdsom                                                | 4.300.000 | 4.300.000 |
| Cumulatieve aflossing                                   | -430.000  | -430.000  |
| Saldo per 1 januari                                     | 3.870.000 | 3.870.000 |
| Saldo mutaties                                          | -         | -         |
| Stand per 31 december                                   |           |           |
| Hoofdsom                                                | 4.300.000 | 4.300.000 |
| Cumulatieve aflossing                                   | -430.000  | -430.000  |
| Saldo per 31 december                                   | 3.870.000 | 3.870.000 |

De hypothecaire lening Rabobank 'De Zeven Steegjes' ad € 4.300.000 heeft een looptijd tot 1 april 2026. Het rentepercentage bedraagt 1,1% per jaar en staat vast tot 1 april 2026. De lening dient in één keer afgelost te worden op 1 april 2026. Jaarlijks is het mogelijk om 10% van de hoofdsom vervroegd af te lossen.

Als zekerheid op de hypothecaire lening Rabobank 'De Zeven Steegjes' is het recht van eerste hypotheek voor een bedrag van € 10.000.000 te vermeerderen met € 3.500.000 voor renten, vergoedingen, boeten en kosten verstrekt op de Registergoederen staande en gelegen te Utrecht aan de Kleine Geertekerkhof 10,11, Korte Rozendaal 125, Lange Rozendaal 41,45, Pelmolenweg 712, Lange Rozendaal 2846 (even), Pelmolenweg 13 en de Lange Rozendaal 1626 (even) en zijn alle huidige en toekomstige rechten en vorderingen die samenhangen met de registergoederen waarop de Rabobank een hypotheekrecht heeft verpand.

Tevens is een positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven in verband met de objecten gelegen aan de Brouwerstraat 1123, Kockstraat 716, Brouwerstraat 19, Kockstraat 16, Boogstraat 1121, Brouwerstraat 210, Boogstraat 19, Moutstraat 35, Lange Rozendaal 214, Fockstraat 1,2,4, Boogstraat 220 en Fockstraat 331.

De directie van de vennootschap is voornemens om de hypothecaire lening Rabobank 'De Zeven Steegjes' in 2026 te herfinancieren. Derhalve is deze schuld als langlopend gerubriceerd.

|                                            | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Overige schulden</b>                    |            |            |
| Lening Fundatie Eleëmosynae van OudMunster | 526.000    | 526.000    |

|                                                   | 2025    | 2024    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Lening Fundatie Eleëmosynae van OudMunster</b> |         |         |
| Stand per 1 januari                               |         |         |
| Hoofdsom                                          | 526.000 | 526.000 |
| Saldo per 1 januari                               | 526.000 | 526.000 |
| Saldo mutaties                                    | -       | -       |
| Stand per 31 december                             |         |         |
| Hoofdsom                                          | 526.000 | 526.000 |
| Saldo per 31 december                             | 526.000 | 526.000 |

Over de lening Fundatie Eleëmosynae van OudMunster wordt vanaf 1 januari 2022 1,5% rente berekend. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2027 en dient in één keer afgelost te worden op deze datum, tenzij partijen tegen die datum een nieuwe afspraak zullen hebben gemaakt omtrent een verlenging van de overeenkomst. Er is stil pandrecht afgegeven op de vorderingen. Bij het niet nakomen van de in de overeenkomst opgenomen voorwaarden, kunnen nadere zekerheden worden verlangd.

#### **Looptijd langer dan vijf jaar**

Van de langlopende leningen heeft € 627.926 (2024: € 2.066.735) een looptijd langer dan vijf jaar.

## Kortlopende schulden

|                                                     | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Schulden aan banken</b>                          |            |            |
| Aflossingsverplichtingen                            | 122.677    | 120.094    |
|                                                     |            |            |
| <b>Crediteuren</b>                                  |            |            |
| Stand per 31 december                               | 80.058     | 60.598     |
|                                                     |            |            |
| <b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> |            |            |
| Omzetbelasting                                      | 39.805     | 43.849     |
| Loonheffing                                         | 24.203     | 15.636     |
| Pensioenen                                          | 6.614      | 6.683      |
|                                                     | 70.622     | 66.168     |
|                                                     |            |            |
| <b>Overige schulden en overlopende passiva</b>      |            |            |
| Nog te betalen dividend                             | 455.264    | 454.712    |
| Ontvangen borg huurders                             | 248.172    | 256.097    |
| Vooruitontvangen huren en servicekosten             | 186.307    | 283.843    |
| Nog te ontvangen onderhoudsfacturen                 | 117.290    | -          |
| Te besteden onderhoudssubsidies                     | 42.000     | 40.000     |
| Nog te betalen rente                                | 33.153     | 8.800      |
| Reservering vakantiegeld, verlofuren en 13e maand   | 26.500     | 18.111     |
| Nog te betalen accountantskosten                    | 25.000     | 12.500     |
| Overige schulden                                    | 43.653     | 46.750     |
|                                                     | 1.177.339  | 1.120.813  |

## Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

### *Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen*

Ten gunste van de verkoper van de panden Domplein 13 tot en met 15 is een voorkeursrecht tot koop afgegeven indien de vennootschap zou willen overgaan tot vervreemding van de genoemde panden.

Op 22 februari 2016 heeft uitgifte van erfpacht plaatsgevonden inzake twee woningen in het complex Paushuize (Provincie Utrecht). De erfpachtcanon bedraagt vanaf 22 februari 2016 gedurende 30 jaar € 1. Bij het verkrijgen van de erfpacht inzake Paushuize (Provincie Utrecht) is door de vennootschap de verplichting aangegaan om de komende 30 jaar de panden aan de Kromme Nieuwegracht te restaureren, te onderhouden en te verhuren.

Op 27 augustus 2018 heeft de vennootschap Gasthuis Leeuwenbergh (Servaasbolwerk 1A) van Stichting Gasthuis Leeuwenbergh verworven. Met de verkoper van het genoemde pand is overeengekomen dat de verkoper van 1 januari 2021 tot en met 1 juli 2029 een maandelijkse bijdrage van € 1.250 in de huursom zal doen zolang de huurder van het pand gedurende deze periode niet wijzigt.

Bij de aankoop van Gasthuis Leeuwenbergh is het kerkorgel dat in het pand aanwezig was buiten de koop gehouden. Het kerkorgel is overgenomen door orgelmaker Flenterop die dit kerkorgel uitgeleend heeft aan de Grote of SintMichaëlskerk in Zwolle. Nadat de gemeente Utrecht geëist heeft dat het kerkorgel terug moet keren naar het Gasthuis, heeft de Raad van State op 3 november 2021 geoordeeld dat de eis van de gemeente Utrecht terecht is. Reden hiervoor is dat het kerkorgel sinds 2010 is opgenomen in de beschrijving van het rijksmonument Gasthuis Leeuwenbergh. De terugkeer van het kerkorgel gaat vermoedelijk ergens in de komende jaren plaatsvinden. Mogelijke verplaatsingskosten van het kerkorgel komen vermoedelijk voor rekening van de vennootschap en bedragen mogelijk € 50.000. Of deze kosten daadwerkelijk voor rekening van de vennootschap komen en wanneer de verplaatsing plaats zal vinden is onduidelijk.

Op 31 augustus 2020 heeft de vennootschap met de gemeente Utrecht een huurovereenkomst gesloten inzake kelders onder Domplein 14 (met een toegang achter Vismarkt 17 en 18). De huurprijs bedroeg in 2021 € 2.731 per jaar. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd. Bij het aangaan van deze huurovereenkomst is door de vennootschap de verplichting aangegaan om het interieur van de kelders te onderhouden voor de duur van de huurovereenkomst.

Op 4 september 2020 heeft uitgifte van erfpacht plaatsgevonden door Stichting het Utrechts Landschap aan de vennootschap van een perceel grond, waarop zich Villa Sandwijck bevindt. De erfpachtcanon bedraagt vanaf 4 september 2020 gedurende 50 jaar € 16.380 per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. Bij het verkrijgen van deze erfpacht is door de vennootschap de verplichting aangegaan om de komende 50 jaar de op dit perceel aanwezige opstallen te onderhouden. Tevens is van de vorige eigenaar van het gebouw de verplichting overgenomen om jaarlijks aan Stichting Beheer Sandwijck een beheervergoeding te voldoen.

Op 12 augustus 2021 heeft uitgifte van erfpacht voor een periode van 10 jaar plaatsgevonden door de Gemeente Utrecht aan de vennootschap inzake een perceel grond met het daarop gerealiseerde Landhuis Oud Amelisweerd. De erfpachtcanon is voor de volledige periode van tien jaar afgekocht tegen € 1. Bij het verkrijgen van deze erfpacht is door de vennootschap de verplichting aangegaan om de komende 10 jaar het Landhuis Oud Amelisweerd te onderhouden. Verder is in de erfpachtovereenkomst opgenomen dat het Landhuis Oud Amelisweerd uitsluitend is bestemd om te worden gebruikt voor het organiseren van wisselende exposities op het gebied van beeldende kunst, geschiedenis en wetenschap. Het Landhuis Oud Amelisweerd dient minimaal 150 dagen per kalenderjaar voor het publiek toegankelijk te zijn.

Op 20 oktober 2022 is met Stichting Landhuis Oud Amelisweerd een exploitatieovereenkomst gesloten. In de exploitatieovereenkomst zijn bepalingen opgenomen over de wijze waarop de exploitatie van het Landhuis Oud Amelisweerd zal plaatsvinden door Stichting Landhuis Oud Amelisweerd. Stichting Landhuis Oud Amelisweerd heeft o.a. de verplichting om het Landhuis Oud Amelisweerd 150 dagen per kalenderjaar voor het publiek toegankelijk te maken. De vennootschap heeft de verplichting om zorg te dragen voor het gebouw waarbij de kosten worden doorbelast aan de stichting.

Op 10 juni 2025 heeft de vennootschap met de eigenaar van Mariastraat 3234 een huurovereenkomst gesloten inzake de tuin/buitenruimte behorende bij Mariastraat 3234 voor de periode vanaf 1 juli 2025 tot en met 30 juni 2027. Na het verstrijken van deze periode wordt de huurovereenkomst aansluitend voortgezet voor onbepaalde tijd. De huurprijs bedraagt € 2.400 per jaar en wordt vanaf 2027 jaarlijks geïndexeerd. In de huurovereenkomst is de intentie van de vennootschap opgenomen om de eigenaar van Mariastraat 3234 de eerste aankoopmogelijkheid te geven bij eventuele (gedeeltelijke) verkoop van Mariastraat 12, 28 en 30 door de vennootschap.

In 2025 is een mogelijke samenwerking met het UMF verkend. In 2026 vindt hierover nadere communicatie plaats. In 2025 zijn hiervoor nog geen verplichtingen aangegaan.

## Toelichting op de winst-en-verliesrekening (in euro's)

|                                                  | 2025      | 2024      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Huuropbrengsten</b>                           |           |           |
| Huuropbrengsten                                  | 3.567.947 | 3.391.370 |
|                                                  |           |           |
| <b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>               |           |           |
| Onderhoudssubsidies                              | 218.527   | 171.217   |
| Vergoeding Landhuis Oud Amelisweerd              | 85.308    | 125.000   |
| Managementfee derden                             | 46.728    | 52.864    |
| Detacheringsopbrengsten Utrechts Monumentenfonds | 23.401    | -         |
| Beheervergoedingen                               | 21.110    | 20.396    |
| Bijdrage Stichting Gasthuis Leeuwenbergh         | 15.000    | 15.000    |
| Overige                                          | 1.311     | 17.429    |
|                                                  | 411.385   | 401.906   |
|                                                  |           |           |
| <b>Personeelskosten</b>                          |           |           |
| Lonen en salarissen                              | 484.736   | 422.947   |
| Sociale lasten                                   | 68.744    | 60.004    |
| Pensioenlasten                                   | 27.555    | 28.974    |
| Overige personeelskosten                         | 282.316   | 58.128    |
|                                                  | 863.351   | 570.053   |
|                                                  |           |           |
| <b>Overige personeelskosten</b>                  |           |           |
| Inhuur van derden                                | 245.785   | -         |
| Representatiekosten                              | 25.153    | 8.558     |
| Onkostenvergoedingen                             | 3.960     | 9.974     |
| Reiskostenvergoeding woonwerk                    | 2.310     | 2.180     |
| Studie en opleidingskosten                       | 1.818     | 10.457    |
| Vergoeding reis en verblijfkosten                | 1.748     | 887       |
| Lunchkosten                                      | 1.542     | 1.819     |
| Wervingskosten                                   | -         | 24.253    |
|                                                  | 282.316   | 58.128    |

|                                                                                                                                                                                       | 2025      | 2024      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</b>                                                                                                                |           |           |
| Afschrijvingen materiële vaste activa                                                                                                                                                 | 8.113     | -         |
| Afschrijvingen vastgoedbeleggingen                                                                                                                                                    | 241.451   | 325.244   |
|                                                                                                                                                                                       | 249.564   | 325.244   |
| <b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>                                                                                                                                          |           |           |
| Vervoermiddelen                                                                                                                                                                       | 6.958     | -         |
| <b>Afschrijvingen vastgoedbeleggingen</b>                                                                                                                                             |           |           |
| Vastgoedbelegging in exploitatie                                                                                                                                                      | 241.451   | 230.244   |
| Boekverlies te vervangen bestanddelen kosten van groot onderhoud vastgoedbeleggingen in vastgoedbelegging                                                                             | -         | 95.000    |
|                                                                                                                                                                                       | 241.451   | 325.244   |
| Voor een nadere toelichting op de afschrijvingen vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de opgenomen toelichting onder de post 'vastgoedbeleggingen' in de toelichting op de balans. |           |           |
| <b>Waardevermindering vastgoedbeleggingen</b>                                                                                                                                         |           |           |
| Terugneming waardevermindering vastgoedbelegging in exploitatie                                                                                                                       | -34.307   | -34.307   |
| <b>Overige bedrijfskosten</b>                                                                                                                                                         |           |           |
| Onderhoud en vaste lasten panden                                                                                                                                                      | 1.143.415 | 1.181.256 |
| Dubieuze debiteuren                                                                                                                                                                   | 21.406    | 14.416    |
| Kantoorkosten                                                                                                                                                                         | 79.174    | 35.489    |
| Algemene kosten                                                                                                                                                                       | 155.812   | 152.775   |
| Kosten eigen kantoorruimte en resultaat servicekosten                                                                                                                                 | 39.025    | 10.316    |
|                                                                                                                                                                                       | 1.438.832 | 1.394.252 |

|                                            | 2025      | 2024      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Onderhoud en vaste lasten panden</b>    |           |           |
| Klein onderhoud                            | 643.976   | 759.482   |
| Vaste lasten                               | 368.849   | 312.852   |
| Exploitatiekosten Landhuis Oud Amelisweerd | 71.489    | 49.660    |
| Assurantiën                                | 24.420    | 25.675    |
| Betaalde erfpachtcanon                     | 19.435    | 18.806    |
| Beheerkosten Villa Sandwijck               | 12.064    | 11.622    |
| Betaalde huur                              | 3.182     | 3.159     |
|                                            | 1.143.415 | 1.181.256 |
| <b>Dubieuze debiteuren</b>                 |           |           |
| Afboeking dubieuze debiteuren              | 40.011    | -         |
| Mutatie voorziening dubieuze debiteuren    | -18.605   | 14.416    |
|                                            | 21.406    | 14.416    |
| <b>Kantoorkosten</b>                       |           |           |
| Automatiseringskosten                      | 53.880    | 15.300    |
| Kantoorbenodigdheden                       | 13.543    | 8.522     |
| Drukwerk                                   | 8.619     | 8.856     |
| Telefoon en faxkosten                      | 2.565     | 2.321     |
| Porti                                      | 567       | 490       |
|                                            | 79.174    | 35.489    |

|                                                              | 2025     | 2024     |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Algemene kosten</b>                                       |          |          |
| Advieskosten                                                 | 52.574   | 13.808   |
| Accountantskosten controle jaarrekening                      | 46.789   | 45.260   |
| Juridisch en incassokosten                                   | 18.612   | 29.702   |
| Autokosten                                                   | 12.884   | 9.446    |
| Abonnementen en contributies                                 | 11.484   | 8.501    |
| Makelaarskosten                                              | 1.828    | 26.877   |
| Overige algemene kosten                                      | 11.641   | 19.181   |
|                                                              | 155.812  | 152.775  |
| <b>Kosten eigen kantoorruimte en resultaat servicekosten</b> |          |          |
| Energie                                                      | 85.943   | 79.007   |
| Door te berekenen kosten                                     | 74.436   | 89.625   |
| Huur en servicekosten kantoor                                | 53.847   | 42.031   |
| Opbrengst servicekosten                                      | -175.201 | -200.347 |
|                                                              | 39.025   | 10.316   |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                            |          |          |
| <b>Rentebaten</b>                                            |          |          |
| Rente spaarrekeningen                                        | 28.183   | 40.964   |
| <b>Rentelasten</b>                                           |          |          |
| Rente hypothecaire lening Handelsbanken 'Doelenstraat' II    | 81.107   | -        |
| Rente annuïteitenlening NRF 'Brandweerpanden'                | 50.349   | 51.778   |
| Hypothecaire lening Rabobank 'De Zeven Steegjes'             | 43.161   | 43.280   |
| Rente hypothecaire lening Handelsbanken 'Doelenstraat' I     | 41.163   | 35.102   |
| Rente lening Fundatie Eleëmosynae van OudMunster             | 7.890    | 7.890    |
| Bankkosten                                                   | 3.403    | 9.049    |
| Rente belastingen                                            | 1.509    | 19.190   |
|                                                              | 228.582  | 166.289  |

|                                                          | 2025     | 2024     |
|----------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Vennootschapsbelasting</b>                            |          |          |
| Vennootschapsbelasting boekjaar                          | 259.734  | 407.405  |
| Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren              | 238.099  | 237.208  |
| Mutatie voorziening voor latente belastingverplichtingen | -164.635 | -191.023 |
|                                                          | 333.198  | 453.590  |

De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met boekjaar 2024 zijn definitief vastgesteld door de Belastingdienst.

In het boekjaar heeft een stelselwijziging voor de waardering van de voorziening voor latente belastingverplichtingen plaatsgevonden. Tot en met boekjaar 2024 werd de voorziening voor latente belastingverplichtingen gewaardeerd tegen contante waarde. Vanaf boekjaar 2025 wordt de voorziening voor latente belastingverplichtingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor een nadere beschrijving hiervan wordt verwezen naar de paragraaf 'Informatievoorziening over stelselwijzigingen' onder de grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

## Overige toelichtingen

### Gemiddeld aantal werknemers

|                                                                       | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|------|------|
| Gemiddeld aantal werknemers over de periode werkzaam binnen Nederland | 5,53 | 4,98 |
| Totaal van gemiddeld aantal werknemers over de periode                | 5,53 | 4,98 |

### Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

De vrijstelling voor het openbaren van de bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Op grond van artikel 383 lid 1, Boek 2 BW wordt geen melding gemaakt van de bezoldiging van bestuurders aangezien de opgave is te herleiden tot één enkele natuurlijk persoon.

De commissarissen ontvangen geen vergoeding.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die materiële gevolgen hebben op de financiële positie van de vennootschap op of na balansdatum.

### Ondertekening

Een door directie en Raad van Commissarissen getekend exemplaar van de jaarrekening is op aanvraag beschikbaar.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de in Nederland geldende richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit het bericht van de Raad van Commissarissen, het verslag van de directie, de overige gegevens en de bijlagen met de lijst van aandeelhouders en algemene informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de in Nederland geldende richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### *Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening*

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de in Nederland geldende richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

### *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Nieuwegein, 18 mei 2026

**Van Ree Accountants**

A. Hoogenboom AA



Bijlagen

# Lijst van aandeelhouders per 31 december 2025

## Aandeelhouders met een belang van meer dan 5% aandelen

Stichting Administratiekantoor Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel  
ASR Levensverzekering NV  
REI Fund Netherlands BV  
Van Lanschot Kempen NV  
Stichting Pensioenfonds voor de Architectenbureaus Gemeente Utrecht

## Aandeelhouders met een belang van minder dan 5% aandelen

|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Achmea Pensioen- en Levens- verzekering nv | mevrouw A.N.C.E. Conijn                    |
| Aegon Nederland nv                         | de heer Th.A.B.J. Conijn                   |
| erven mevrouw M.A. Aghina                  | Core Development Holding bv                |
| Allianz Nederland Schadeverzekering nv     | Coribel bv                                 |
| de heer drs. W. J.A. Ambergen              | Craenen bv                                 |
| ASR Deelnemingen nv                        |                                            |
| ASR Leven inzake Pensioenen                | de heer O. Denneman                        |
|                                            | Deno Holding bv                            |
| de heer O. Backer Dirks                    | de heer J.H. Droste                        |
| Koninklijke BAM                            | de heer K.E. Droste                        |
| Groep nv Beheermaatschappij Catharijne bv  | mevrouw M.C. Stratenus-Droste              |
| de heer mr. W.M.J. Bekkers                 | Mevrouw H.M. Dutilh - von Schmidt Seidlitz |
| de heer H. Bijlsma                         |                                            |
| Bleijenburg Beheer bv                      | de heer C.M.M. Eijrond                     |
| de heer mr. drs. A.J.P. van Beurden        | Stichting Elise Mathilde Fonds             |
| erven de heer mr E. Bloembergen            | erven de heer dr. R.C. Engelberts          |
| Stichting het Boellaard Fonds              |                                            |
| de heer J.G. de Boer                       | de heer mr. K.H.J. Flink                   |
| erven mevrouw A.C. Bol-Castendijk          |                                            |
| de heer mr. Th.J. van Boom                 | mevrouw mr. M. de Groot-Sjenitzer          |
| mevrouw M.A. Boumeester                    | de heer mr. W.B.J. de Groot                |
| mevrouw P.G. Boumeester                    |                                            |
| de heer G.V. Boumeester                    | de heer ir. Joh's Hamel                    |
| de heer V.J. Boumeester                    | K.F.Hein Stichting                         |
| mevrouw B.J. de Brabander                  | de heer A.P.J. Hendriks                    |
| de heer M.Ph.K. de Brabander               | de heer W.J. Hendriksen                    |
| de heer R.C.A. de Brabander                | de heer mr. F.M.J. Hermans                 |

de heer J.R. Hoogland  
de heer M.G. Hoogland  
Houtmangroep bv  
De erven van de heer dr. P. Hoyng  
erven mevrouw N.M. Hufferman- Swets  
Hylkema Beheer bv

ING Bank nv

de heer Boye Jansen  
de heer R.H.B. Jansen  
N.Janssen Conseil  
mevrouw dr. A. Jennekens-Schinkel  
Jonkheer C.L. de Jonge  
Jonkvrouwe M.A. de Jonge

Katholieke Caritasinstelling der Stad Utrecht  
mr. B.F. Keulen  
de heer W. Kleinjan  
Kniestedt Jacobs & Duijs Vastgoed bv  
de heer R.H. Koch  
de heer R.R.K. Koen  
de heer mr. P.R. Köhler  
erven mevrouw mr B. Kortenhoff-Neppéus

de heer H.M. van Laar  
Van Laar Beheer bv  
de heer W. Landheer  
erven de heer mr P.C.J. van der Lelie  
de heer mr. H.J. van Lier

mevrouw E. van der Mars  
erven de heer M. van Marwijk Kooy  
Mercedes Benz Nederland BV  
Fundatie van de Familie Metelerkamp

Nationale Nederlanden Schade- verzekering NV  
de heer J.W. Nienhuis  
mevrouw M.H. Nienhuis  
Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen bv  
Novubouw Holding BV

mevrouw S.S. Oostveen  
Stichting Oranje Fonds  
Vereniging Oud-Utrecht

erven mevrouw J.M. Paasman-Arbous  
Makelaarskantoor H.J.C. Pieters & Zoon  
Provinciaal Utrechts Genootschap van Kunsten  
en Wetenschappen

erven Jonkvrouwe C.J.M. Quarles van Ufford

de heer D. de Rijke  
mevrouw A.M. Robbers-van den Brink

erven mevrouw R.H. Salet-Korendijk  
de heer H.J. van der Sluijs  
de heer mr J.W. Spruit  
erven mevrouw A.M. Starke-Schipper  
mevrouw Th. van Steijn  
Stichting Stadsherstel Droste Fonds  
erven mevrouw E.S.F.A.M. Swane-Arntz  
de heer mr. R.E.G.H.M. Swane  
Sweco Nederland bv

mr. G.J. Timmer bv  
de heer drs. D. Turkenburg

Stichting Het Utrechts Monumenten Fonds

Vabe Beheer bv  
mevrouw prof. dr. E.G. van der Velde  
mevrouw C.C. Verbist-Holland  
de heer mr. J.W. Verloop  
de heer H.J.A. Verveer  
mevrouw C. Verveer-Slijper  
de heer M.H. Verveer  
mevrouw A.A.E. Vinkhuyzen  
de heer A.W.F. Vinkhuyzen  
erven mevrouw drs. M.W.M. Vos-van Gortel  
mevrouw E.A.M. Vreeburg

## Algemene informatie

De Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel heeft sinds 2019 een POM status. POM staat voor Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud. Een organisatie komt in aanmerking voor deze status wanneer:

- a. de organisatie een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed heeft,
- b. de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten is geborgd,
- c. de professionele omgang met rijksmonumenten in de vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag een structureel en consistent karakter heeft,
- d. de organisatie financieel stabiel is, en
- e. ten minste de helft van het aantal rijksmonumenten en zelfstandige onderdelen waarvan de organisatie eigenaar is in goede staat is.

Stadsherstel geeft invulling aan deze eisen door:

- de toepassing van in de beroepsgroep geldende uitvoeringsrichtlijnen voor werkzaamheden aan rijksmonumenten
- het planmatige onderhoud van rijksmonumenten
- het verrichten van cultuurhistorisch onderzoek bij restauratiewerkzaamheden
- de beschikking over en organisatie van structurele deskundigheid bij de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten

Elke twee jaar voert de Inspectie Overheidsinformatie en erfgoed onderzoek uit bij Stadsherstel.

Ons team bestaat uit ongeveer 6 fte, verdeeld over de volgende functies:

- 1 directeur- bestuurder
- 2 uitvoerende onderhoudsmedewerkers
- 1 administratief medewerker
- 4 bouwkundige medewerkers

Voor verhuur, communicatie en financiën worden mensen ingehuurd.

Stadsherstel heeft 21 gebouwcomplexen in eigendom. Deze zijn onderverdeeld in 256 verhuurbare eenheden, bestaande uit:

- 238 woningen (waarvan 71% gereguleerd en 29% vrije sector)
- 18 bedrijfsmatige eenheden (winkels, kinderdagverblijven, horeca, kantoor)

| Naam                      | Bouwjaar      | Restauratiejaar | Woningen | Bedrijven | Architect                              |
|---------------------------|---------------|-----------------|----------|-----------|----------------------------------------|
| Mariastraat 12, 28 en 30  | ca. 1450      | 1968            | 2        | 3         | ir. G.W. Hoogeverst                    |
| Kelders Paleis Lofen      | ca. 1100      | 2022            | –        | 1         | Erik Meulenbelt                        |
| Boerderij De Balijs       | ca. 1500      | 2011            | 1        | 2         | Bureau Delfgou                         |
| Oudkerkhof 7              | ca. 1500      | 2010            | –        | 1         | Stadsherstel                           |
| Brandweerkazerne          | ca. 1600-1890 | 2003-2005       | 8        | 3         | ir. G.W. van Hoogeverst                |
| Domplein 13/15            | ca. 1890      | 1999-2000       | 4        | –         | Lugten Malschaert                      |
| Zeven Steegjes            | 1842-1867     | 1994-1996       | 126      | 3         | Johan Nust, ir. Karel van Berk         |
| Doelenhuis                | ca. 1442-1899 | 1994-1996       | 6        | 23        | ir. N.C.G.M. van de Rijt, ir. H. Heine |
| Oudegracht 187            | 1310          | 1993            | 5        | 2         | Paul van Dam                           |
| Herenstraat 25            | 1660          | 1991            | 18       | –         | ir. G.W. van Hoogeverst                |
| Oudegracht 53/55          | ca. 1300      | 1989            | 11       | –         | A.L. Oosting                           |
| Molenerf De Ster          | 1739          | 1988-1999       | 3        | 4         | Claus en Kaan                          |
| Plompstorengracht 18      | 1370-1813     | 1988            | 10       | 1         | Walter Kramer                          |
| Plompstorengracht 24      | ca. 1770      | 1987            | 3        | 1         | ir. G.W. van Hoogeverst                |
| Metelerskamphof           | 1844-1851     | 1986            | 8        | –         | Anke Colijn                            |
| Oudegracht 307            | ca. 1300      | 1985            | 11       | –         | Paulus van Vliet                       |
| Kromme Nieuwegracht 49    | ca. 1633      | 2016            | 2        | –         | Stadsherstel                           |
| Servaasbolwerk 1A         | 1567          | 2019-2020       | –        | 1         | Merk X, De Munnik De Jong              |
| Utrechtseweg 305, De Bilt | ca. 1770      | –               | 20       | –         | –                                      |
| Bemuurde Weerd OZ 3       | ca. 1911      | –               | –        | 1         | –                                      |
| Koningslaan 9, Bunnik     | ca. 1770      | 2012            | –        | 1         | Krijn van den Ende                     |



**Tekst:** Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel  
**Fotografie:** André Russcher, Kees-Jan Bakker  
**Vormgeving:** Punt Grafisch Ontwerp



STADSHERSTEL  
UTRECHT

