

Jaarverslaggeving 2015

Stichting Charim Vastgoed

INHOUDSOPGAVE

Pagina

5.1 Jaarrekening 2015

5.1.1	Balans per 31 december 2015	4
5.1.2	Resultatenrekening over 2015	5
5.1.3	Kasstroomoverzicht over 2015	6
5.1.4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	7
5.1.5	Toelichting op de balans per 31 december 2015	12
5.1.7	Mutatieoverzicht materiële vaste activa	16
5.1.8	Mutatieoverzicht financiële vaste activa	17
5.1.9	Overzicht langlopende schulden ultimo 2015	18
5.1.10	Toelichting op de resultatenrekening over 2015	19

5.2 Overige gegevens

5.2.1	Vaststelling en goedkeuring jaarrekening	22
5.2.2	Statutaire regeling resultaatbestemming	23
5.2.3	Resultaatbestemming	23
5.2.4	Gebeurtenissen na balansdatum	23
5.2.6	Controleverklaring	24

5.1 JAARREKENING 2015

5.1 JAARREKENING

5.1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015
(na resultaatbestemming)

	Ref.	31-dec-15	31-dec-14
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Materiële vaste activa	2	13.764.391	14.272.362
Financiële vaste activa	3	386.774	390.804
Totaal vaste activa		14.151.165	14.663.166
Vlottende activa			
Debiteuren en overige vorderingen	7	9.919	2.125
Liquide middelen	9	5.156.130	3.574.395
Totaal vlottende activa		5.166.049	3.576.520
Totaal activa		19.317.214	18.239.686
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Kapitaal	10	45	45
Algemene en overige reserves		4.711.262	4.035.248
Totaal eigen vermogen		4.711.307	4.035.293
Vorzieningen	11	1.941.662	2.027.253
Langlopende schulden (nog voor meer dan een jaar)	12	8.871.627	9.211.691
Kortlopende schulden (ten hoogste 1 jaar)			
Overige kortlopende schulden	13	3.792.618	2.965.449
Totaal passiva		19.317.214	18.239.686

5.1.2 RESULTATENREKENING OVER 2015

	<u>Ref.</u>	<u>2015</u> €	<u>2014</u> €
BEDRIJFSOPBRENGSTEN:			
Overige bedrijfsopbrengsten	18	2.170.404	2.114.006
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>2.170.404</u>	<u>2.114.006</u>
BEDRIJFSLASTEN:			
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	20	525.500	520.706
Overige bedrijfskosten	22	722.071	883.074
Som der bedrijfslasten		<u>1.247.571</u>	<u>1.403.780</u>
BEDRIJFSRESULTAAT		922.833	710.226
Financiële baten en lasten	23	-246.819	-307.674
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		<u>676.014</u>	<u>402.552</u>
Buitengewone baten en lasten	24	0	0
RESULTAAT BOEKJAAR		<u><u>676.014</u></u>	<u><u>402.552</u></u>
RESULTAATBESTEMMING			
<i>Het resultaat is als volgt verdeeld:</i>		<u>2015</u> €	<u>2014</u> €
Toevoeging/(onttrekking):			
Algemene / overige reserves		<u>676.014</u>	<u>402.552</u>
		<u><u>676.014</u></u>	<u><u>402.552</u></u>

5.1.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2015

	Ref.	2015		2014	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Bedrijfsresultaat			922.833		710.226
Aanpassingen voor:					
- afschrijvingen en overige waardeverminderingen	20	525.500		520.705	
- mutaties voorzieningen	11	<u>-85.591</u>		<u>312.621</u>	
			439.909		833.326
Veranderingen in vlottende middelen:					
- vorderingen	7	-7.794		4.737	
- kortlopende schulden (excl. schulden aan banken)	13	<u>824.501</u>		<u>2.404.646</u>	
			816.707		2.409.383
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			<u>2.179.449</u>		<u>3.952.935</u>
Ontvangen interest	23	72.352		63.341	
Betaalde interest	23	<u>-320.936</u>		<u>-422.829</u>	
			-248.584		-359.488
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten			<u>1.930.865</u>		<u>3.593.447</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Investeringen materiële vaste activa	2	<u>-13.499</u>		<u>0</u>	
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten			-13.499		0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Nieuw opgenomen leningen	12	0		0	
Aflossing langlopende schulden	12	<u>-335.631</u>		<u>-1.103.347</u>	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten			-335.631		-1.103.347
Mutatie geldmiddelen			<u>1.581.735</u>		<u>2.490.100</u>
Stand geldmiddelen per 1 januari			3.574.395		1.084.295
Stand geldmiddelen per 31 december			<u>5.156.130</u>		<u>3.574.395</u>
Mutatie geldmiddelen			1.581.735		2.490.100

Toelichting:

Er is gebruik gemaakt van de indirecte methode bij de opstelling van het kasstroomoverzicht.

5.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.1.4.1 Algemeen

Algemene gegevens en groepsverhoudingen

Zorginstelling Stichting Charim Vastgoed is statutair (en feitelijk) gevestigd te Veenendaal, op het adres Grote Beer 10. Stichting Charim Vastgoed behoort tot de groep waarvan Stichting Zorggroep Charim aan het hoofd staat. De jaarrekening van Stichting Charim Vastgoed is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Zorggroep Charim te Veenendaal.

Doelstelling

Stichting Charim Vastgoed heeft ten doel het zonder winstoogmerk beheren en door ontwikkelen van vastgoed ten dienste van Stichting Zorggroep Charim om daarmee te ondersteunen in de doelstelling van Stichting Zorggroep Charim tot het aanbieden van intramurale en extramurale verzorging en verpleging alsmede behandeling, begeleiding en overige gerelateerde diensten ten behoeve van personen die aantoonbaar behoefte hier aan hebben.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2015, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2015.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Regeling verslaggeving WTZi, de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJ 655 en titel 9 BW2.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Presentatie valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van de stichting.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie, en vereisen een aantal schattingen en veronderstellingen:

- Waardering vaste activa
- Voorzieningen

De waarderingsgrondslagen voor deze specifieke posten worden apart toegelicht in dit hoofdstuk.

Verbonden rechtspersonen

Alle groepsmaatschappijen, zoals opgenomen in de paragraaf algemene gegevens en groepsverhoudingen worden aangemerkt als verbonden partij. Stichting Charim Vastgoed heeft geen andere verbonden partijen waarmee zij transacties is aangegaan.

Transacties tussen groepsmaatschappijen worden in de consolidatie geëlimineerd. De kosten van Stichting Zorggroep Charim worden doorbelast aan Stichting Charim Vastgoed op basis van reële inschatting van de inspanning ten behoeve van deze stichting. Stichting Charim Vastgoed is geen transacties met verbonden partijen aangegaan die niet onder normale marktvoorwaarden hebben plaatsgevonden.

Fouterstel, Schattingswijziging en Stelselwijzigingen

Er is geen sprake van wijzigingen ten op zichte van voorgaand jaar met betrekking tot schattingen en stelselwijzigingen ook zijn achteraf geen fouten geconstateerd met betrekking tot voorgaand jaar.

5.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.1.4.1 Algemeen

5.1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. Verder wordt een actief of een verplichting niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip dat niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de stichting in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen.

Groot onderhoud

Voor de kosten van periodiek groot onderhoud wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening is opgenomen onder de voorzieningen aan de passiefzijde van de balans. De uitgaven voor groot onderhoud worden ten laste gebracht van deze voorziening. Zie hiervoor ook de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Voor zover subsidies of daaraan gelijk te stellen vergoedingen zijn ontvangen als eenmalige bijdrage in de afschrijvingskosten, zijn deze in mindering gebracht op de investeringen.

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur, rekeninghoudend met de restwaarde. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen en terreinen	0-10%
- Machines en installaties	5-20%
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	10-33%

5.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

De grondslagen voor overige financiële vaste activa (overige vorderingen) zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Vaste activa - bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

De opbrengstwaarde is gebaseerd op de geschatte verkoopprijs minus de geschatte kosten welke nodig zijn om de verkoop te realiseren.

Vervreemding vaste activa

Voor verkoop beschikbare vaste activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Belangrijke veronderstellingen die zijn gehanteerd bij de benadering van de contante waarde van de kasstromen zijn:

- Bij het opstellen van deze jaarrekening wordt het uitgangspunt gehanteerd dat sprake is van één kasstroomgenererende eenheid voor de hele zorggroep.

- Voor de gehele zorggroep geldt dat is uitgegaan van de continuïteit van de omvang van de activiteiten rekeninghoudend met de resterende levensduur en restwaarde van de verschillende vastgoedobjecten.
- Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - De afbouw van de omzet ZZP 1-3 (tot 2020);
 - de toename van het aantal Scheiden, wonen en zorg cliënten in gelijke mate toenemend als het aantal ZZP 1-3 plaatsen afneemt;
 - Verwerking van het effect van de afbouw van de oude kapitaalslastenvergoeding en de opbouw van de NHC-vergoeding tot en met 2017.
 - Een leegstandspercentage van 3%;
 - Omzetspecifieke indexatie voor de komende 3 jaar.
 - een algemene indexatie / groeivoet van 1,5% voor alle opbrengsten vanaf 2019;
 - een indexatie / groeivoet van alle kosten van 1,5% met uitzondering van financiële baten en lasten en afschrijvingen.

- Een disconteringsvoet van 5,5%, zijnde het gemiddelde van de externe vermogenskosten van Charim en het gewenste rendement op het eigen vermogen van 7,5%.

Het verschil tussen de boekwaarde van de vaste activa per 31 december 2015 inclusief de mutaties in het werkkapitaal en de contante waarde van de toekomstige kasstromen (carrying value) bedraagt met deze uitgangspunten € 6,75 mln. Aangezien dit saldo positief is, is geen sprake van bijzondere waardeverminderingen in het boekjaar.

5.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. De stichting heeft geen contracten afgesloten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten (derivaten). In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), verstrekte leningen en overige vorderingen en overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de resultatenrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (nominale waarde) verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. Het geactiveerde disagio wordt lineair afschreven gedurende de looptijd van de langlopende leningen. De geactiveerde boeterente wordt afgeschreven tegen het verschil tussen de vergoede rente op basis van de NZA beleidregels en de werkelijk betaalde rente op de langlopende leningen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Vorderingen

De grondslagen voor vorderingen zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

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

Voorzieningen (algemeen)

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen zijn gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De disconteringsvoet waartegen contant wordt gemaakt geeft de actuele marktrente weer. De actuele marktrente wordt bepaald op basis van het rendement op hoogwaardige ondernemingsobligaties op een liquide markt; Indien de liquide markt ontbreekt wordt de actuele marktrente bepaald op basis van het rendement op staatsleningen.

Voor kortdurende verplichtingen wordt bij de berekening van de contante waarde de disconteringsvoet gelijk gesteld aan 1. De impact van deze inschatting is niet significant ten aanzien van het beeld van de voorzieningen en de jaarrekening als geheel.

Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen en verliezen in de voorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de resultatenrekening gebracht.

Wanneer verplichtingen naar verwachting door een derde zullen worden vergoed, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting.

Per voorziening is hieronder de wijze van opbouw en waardering toegelicht.

5.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Voorziening groot onderhoud

De voorziening groot onderhoud wordt gevormd voor verwachte kosten inzake periodiek onderhoud van panden, installaties, e.d., gebaseerd op een meerjaren onderhoudsplan. De voorziening is gebaseerd op nominale waarde.

Schulden

De grondslagen voor schulden en financiële verplichtingen zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Leasing

Stichting Charim Vastgoed kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend, en niet zozeer de juridische vorm.

Financiële leases

Stichting Charim Vastgoed treedt niet op als een lessee in een financial lease. Er zijn geen financial leases verwerkt in de balans.

Operationele leases

Als Stichting Charim Vastgoed optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Leasebetalingen inzake de operationele lease worden lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.1.4.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Baten en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, worden aan dit boekjaar toegerekend.

Opbrengsten

De opbrengsten uit dienstverlening worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum en in verhouding tot in totaal te verrichten diensten (onder de voorwaarde dat het resultaat betrouwbaar kan worden geschat, dit indien aan de volgende voorwaarden is voldaan: a. het bedrag kan op betrouwbare wijze worden bepaald; b. waarschijnlijke economische voordelen; c. de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht kan op betrouwbare wijze worden bepaald; en d. gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt kunnen betrouwbaar worden bepaald; als dat niet kan dan opbrengsten slechts verwerken tot het bedrag van de kosten van de dienstverlening).

De met de opbrengsten samenhangende lasten worden toegerekend aan de periode waarin de baten zijn verantwoord.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden en groepsmaatschappijen ontvangen (te ontvangen) en aan derden en groepsmaatschappijen betaalde (te betalen) interest.

5.1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

2. Materiële vaste activa

De specificatie is als volgt:

	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
	€	€
Bedrijfsgebouwen en terreinen	12.043.449	12.440.594
Machines en installaties	1.676.173	1.795.411
Andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en administratieve uitrusting	44.769	36.357
Totaal materiële vaste activa	<u><u>13.764.391</u></u>	<u><u>14.272.362</u></u>

Het verloop van de materiële activa in het verslagjaar is als volgt weer te geven:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	14.272.362	14.789.038
Bij: investeringen	13.499	0
Bij: herwaarderingen	0	0
Af: afschrijvingen	521.470	516.676
Boekwaarde per 31 december	<u><u>13.764.391</u></u>	<u><u>14.272.362</u></u>

Toelichting:

Voor een nadere specificatie van het verloop van de materiële vaste activa per activagroep wordt verwezen naar het mutatieoverzicht onder 5.1.7.

Onder de materiële vaste activa zijn geen activa opgenomen waarvan Zorggroep Charim niet juridisch eigenaar is of waarvan de zorginstelling niet alleen het economisch eigendom heeft.

De materiële vaste activa dienen voor een bedrag van EUR 13,7 miljoen (2014: EUR 14,2 miljoen) als onderpand voor schulden aan kredietinstellingen, waarvan EUR 9,4 miljoen (2014: EUR 9,7 miljoen) als garantie op leningen die zijn geborgd via het Waarborgfonds voor de Zorg. De instelling heeft zich verbonden niet zonder voorafgaande toestemming van het WFZ omroerende goederen die zijn gefinancierd met geborgde leningen te vervreemden of met een ander zakelijk recht te bezwaren. Tevens heeft de instelling zich verbonden om op eerste verzoek van het WFZ, een recht van hypotheek aan het WFZ te verstrekken op onroerende zaken waarvoor een lening is aangegaan die geheel of gedeeltelijk door het WFZ is geborgd.

3. Financiële vaste activa

De specificatie is als volgt:

	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen	263.193	263.193
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen - Disagio	123.581	127.611
Totaal financiële vaste activa	<u><u>386.774</u></u>	<u><u>390.804</u></u>

Het verloop van de financiële vaste activa is als volgt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	390.804	394.834
(Terugname) waardeverminderingen	0	0
Amortisatie (dis)agio	-4.030	-4.030
Boekwaarde per 31 december	<u><u>386.774</u></u>	<u><u>390.804</u></u>

Toelichting:

De vordering op groepsmaatschappijen betreft een lening aan Zorggroep Charim, welke in de nacalculatie door de Nza wordt vergoed. De lening is aflossingsvrij met een rente van 7%. De lening is per direct opeisbaar voor gehele aflossing door één van beide partijen met in achtname van een opzegtermijn van 6 maanden.

De disagio heeft betrekking op betaalde vergoeding aan het waarborgfonds voor garantstelling voor leningen, welke leidt tot een lagere te betalen rente aan de financiers. De betaalde vergoeding wordt geactiveerd en afgeschreven gedurende de rente-vast periode van de leningen.

5.1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

7. Debiteuren en overige vorderingen

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
	€	€
Vorderingen op debiteuren	1.015	1.416
Vooruitbetaalde bedragen	2.723	709
Nog te ontvangen bedragen	6.181	0
Totaal debiteuren en overige vorderingen	<u>9.919</u>	<u>2.125</u>

9. Liquide middelen

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
	€	€
Bankrekeningen	5.156.130	3.574.395
Kassen	0	0
Totaal liquide middelen	<u>5.156.130</u>	<u>3.574.395</u>

Toelichting:

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van Charim Vastgoed.

PASSIVA

10. Eigen vermogen

<i>Het eigen vermogen bestaat uit de volgende componenten:</i>	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
	€	€
Kapitaal	45	45
Bestemmingsreserves	0	0
Bestemmingsfondsen	0	0
Algemene en overige reserves	4.711.262	4.035.248
Totaal eigen vermogen	<u>4.711.307</u>	<u>4.035.293</u>

Kapitaal

<i>Het verloop is als volgt weer te geven:</i>	<u>Saldo per</u>	<u>Resultaat-</u>	<u>Overige</u>	<u>Saldo per</u>
	<u>1-jan-2015</u>	<u>bestemming</u>	<u>mutaties</u>	<u>31-dec-2015</u>
	€	€	€	€
Kapitaal	45	0	0	45
Totaal kapitaal	<u>45</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45</u>

Algemene en overige reserves

<i>Het verloop is als volgt weer te geven:</i>	<u>Saldo per</u>	<u>Resultaat-</u>	<u>Overige</u>	<u>Saldo per</u>
	<u>1-jan-2015</u>	<u>bestemming</u>	<u>mutaties</u>	<u>31-dec-2015</u>
	€	€	€	€
Algemene reserves:	4.035.248	676.014	0	4.711.262
Totaal algemene en overige reserves	<u>4.035.248</u>	<u>676.014</u>	<u>0</u>	<u>4.711.262</u>

5.1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

PASSIVA

11. Voorzieningen

<i>Het verloop is als volgt weer te geven:</i>	Saldo per 1-jan-2015	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Saldo per 31-dec-2015
	€	€	€	€	€
Onderhoud	2.027.253	170.242	255.833	0	1.941.662
Totaal voorzieningen	<u>2.027.253</u>	<u>170.242</u>	<u>255.833</u>	<u>0</u>	<u>1.941.662</u>

Toelichting in welke mate (het totaal van) de voorzieningen als langlopend moeten worden beschouwd:

	31-dec-2015
Kortlopend deel van de voorzieningen (< 1 jr.)	168.300
Langlopend deel van de voorzieningen (> 1 jr.)	1.773.362
Hiervan langlopend (> 5 jaar)	42.658

12. Langlopende schulden (nog voor meer dan een jaar)

De specificatie is als volgt:

	31-dec-15	31-dec-14
	€	€
Schulden aan banken	8.871.627	9.211.691
Overige langlopende schulden	0	0
Totaal langlopende schulden (nog voor meer dan een jaar)	<u>8.871.627</u>	<u>9.211.691</u>

Het verloop is als volgt weer te geven:

	2015	2014
	€	€
Stand per 1 januari	9.547.322	10.650.669
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	335.631	1.103.347
Stand per 31 december	<u>9.211.691</u>	<u>9.547.322</u>
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	340.064	335.631
Stand langlopende schulden per 31 december	<u>8.871.627</u>	<u>9.211.691</u>

Toelichting in welke mate (het totaal van) de langlopende schulden als langlopend moeten worden beschouwd:

Kortlopend deel van de langlopende schulden (< 1 jr.), aflossingsverplichtingen	340.064	335.631
Langlopend deel van de langlopende schulden (> 1 jr.) (balanspost)	8.871.627	9.211.691
Hiervan langlopend (> 5 jaar)	7.534.256	7.891.723

Voor een nadere toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar de bijlage overzicht langlopende schulden. De aflossingsverplichtingen zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Toelichting:

Voor een nadere toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar de bijlage (5.1.9) overzicht langlopende schulden. In dit overzicht worden ook de gestelde zekerheden benoemd. De aflossingsverplichtingen zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

5.1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

PASSIVA

13. Overige kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	<u>31-dec-15</u>	<u>31-dec-14</u>
	€	€
Crediteuren	388	9.406
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	340.064	335.631
Schulden op groepsmaatschappijen (R/C)	3.238.824	2.401.182
Nog te betalen rente	46.206	47.971
Nog te betalen kosten	16.095	33.739
Waarborgsommen	89.727	87.771
Vooruitontvangen opbrengsten	61.314	49.749
Totaal overige kortlopende schulden	<u>3.792.618</u>	<u>2.965.449</u>

14. Financiële instrumenten

Algemeen

Stichting Charim Vastgoed maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de instelling blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Deze betreffen financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. De instelling handelt niet in deze financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van aan de instellingen verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

Kredietrisico

De stichting loopt kredietrisico over vorderingen opgenomen onder handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het kredietrisico dat de stichting loopt is zeer beperkt.

Renterisico en kasstroomrisico

Het renterisico is beperkt tot eventuele veranderingen in de marktwaarde van opgenomen en uitgegeven leningen. Bij deze leningen is sprake van een vast rentepercentage over de gehele looptijd. De leningen worden aangehouden tot het einde van de looptijd. De instelling heeft derhalve als beleid om geen afgeleide financiële instrumenten te gebruiken om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen.

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de leningen wijkt belangrijk af van de boekwaarde.

15. Niet in de balans opgenomen regelingen

Toelichting:

Obligo waarborgfonds:

Een aantal leningen zijn geborgd bij het Waarborgfonds voor de Zorgsector. Door deze borging ontstaat een obligoverplichting van € 218.438 zijnde 3% van het per 31 december 2015 uitstaande saldo van bij het fonds geborgde leningen (in totaal € 7,3 miljoen). Op deze verplichting kan aanspraak gemaakt worden indien het Waarborgfonds niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Stichting Zorggroep Charim heeft een rekening courant krediet van EUR 1,5 miljoen bij de ING. Hoofdelijk medeschuldenaar is Stichting Charim Vastgoed. In 2015 is geen gebruik gemaakt van dit rekening courant krediet.

5.1.7 MUTATIEOVERZICHT MATERIELE VASTE ACTIVA

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen, technische en administratieve uitrusting	Materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa	Niet aan het bedrijfsproces dienstbare materiële activa	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2015						
- aanschafwaarde	15.907.760	2.347.951	62.814	0	0	18.318.525
- cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	3.467.166	552.540	26.457	0	0	4.046.163
Boekwaarde per 1 januari 2015	<u>12.440.594</u>	<u>1.795.411</u>	<u>36.357</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14.272.362</u>
Mutaties in het boekjaar						
- investeringen	0	0	13.499	0	0	13.499
- afschrijvingen	397.145	119.238	5.087	0	0	521.470
- bijzondere waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
- <i>terugname geheel afgeschreven activa</i>						
.aanschafwaarde	0	0	0	0	0	0
.cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
- <i>desinvesteringen</i>						
aanschafwaarde	0	0	0	0	0	0
cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0	0	0
cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
per saldo	0	0	0	0	0	0
Mutaties in boekwaarde (per saldo)	<u>-397.145</u>	<u>-119.238</u>	<u>8.412</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-507.971</u>
Stand per 31 december 2015						
- aanschafwaarde	15.907.760	2.347.951	76.313	0	0	18.332.024
- cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	3.864.311	671.778	31.544	0	0	4.567.633
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>12.043.449</u>	<u>1.676.173</u>	<u>44.769</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.764.391</u>
<i>Afschrijvingspercentage</i>	0% - 10%	5% - 20%	10% - 33%			

5.1.8 MUTATIEOVERZICHT FINANCIELE VASTE ACTIVA

	Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	Overige deelnemingen	Vorderingen op groepsmaat- schappijen	Vorderingen op participanten en op maatschappij- en waarin wordt deelgenomen (overige deelnemingen)	Overige effecten	Vordering op grond van compensa- tieregeling	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2015	0	0	263.193	0	0	0	127.611	390.804
(Terugname) waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortisatie (dis)agio	0	0	0	0	0	0	-4.030	-4.030
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>263.193</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>123.581</u>	<u>386.774</u>
Som waardeverminderingen								0

BIJLAGE

5.1.9 Overzicht langlopende schulden ultimo 2015

Leninggever	Datum	Hoofdsom	Totale looptijd	Soort lening	Werkelijke rente	Restschuld 31 december 2014	Nieuwe leningen in 2015	Aflossing in 2015	Restschuld 31 december 2015	Restschuld over 5 jaar	Resterende looptijd in jaren eind 2015	Aflossingswijze	Aflossing 2016	Gestelde zekerheden
		€			%	€	€	€	€	€			€	
De Oosterborch en GOED														
Lening SSO	07-10-09	500.000	10	Aflossingsvrij	4,350	500.000		0	500.000	500.000	4	Aflossingsvrij	0	Borg WFZ (achtergesteld)
Bank Ned. Gem. 40.104311	05-06-09	2.500.000	40	lineair	1,480	2.156.250		62.500	2.093.750	1.781.250	34	lineair	62.500	Waarborgfonds
Lening BNG 40.105887	29-10-10	2.500.000	40	lineair	3,285	2.250.000		62.500	2.187.500	1.875.000	35	lineair	62.500	Borg WFZ
Lening BNG 40.105888	29-10-10	3.000.000	30	lineair	3,305	2.600.000		100.000	2.500.000	2.000.000	25	lineair	100.000	Borg WFZ
De Bladerkroon														
Syntrus Achmea	15-05-97	3.630.242	40	lineair	7,400	144		144	0	0	0	lineair	0	Hypotheek
Spathodea														
Lening BNG nr. 98218	01-02-11	2.346.709	17	annuïteiten	4,080	2.040.928		110.487	1.930.441	1.378.006	13	annuïteiten	115.064	Gemeente garantie
Totaal						9.547.322	0	335.631	9.211.691	7.534.256			340.064	

5.1.10 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

BATEN

18. Overige bedrijfsopbrengsten

De specificatie is als volgt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Overige opbrengsten (waaronder vergoeding voor uitgeleend personeel en verhuur onroerend goed):		
Huur bewoners	1.971.400	1.923.600
Opbrengst servicekosten	192.665	184.695
Overige	6.339	5.711
Totaal	<u>2.170.404</u>	<u>2.114.006</u>

19. Personeelskosten

Specificatie gemiddeld aantal personeelsleden (in FTE's) per segment:

	0	0
Gemiddeld aantal personeelsleden op basis van full-time eenheden	<u>0</u>	<u>0</u>

Toelichting:

Stichting Charim Vastgoed heeft geen medewerkers in dienst. Werkzaamheden worden uitgevoerd door medewerkers van Stichting Zorggroep Charim.

20. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

De specificatie is als volgt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Afschrijvingen:		
- materiële vaste activa	521.470	516.676
- financiële vaste activa	4.030	4.030
Totaal afschrijvingen	<u>525.500</u>	<u>520.706</u>

5.1.10 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

LASTEN

22. Overige bedrijfskosten

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Schoonmaakwerkzaamheden e.d. (servicekosten)	18.889	40.346
Algemene kosten	17.583	11.233
Abon. Kabelaansluiting (servicekosten)	22.434	21.395
Onderhoud en energiekosten:		
- Onderhoud	205.215	366.851
- Energiekosten gas/stroom/water	83.600	82.224
Subtotaal	288.815	449.075
Huur en leasing	23.803	23.652
Belastingen en andere heffingen	81.275	73.527
Doorbelastingen	0	0
Doorbelasting personeel en schoonmaak	269.272	263.846
Totaal overige bedrijfskosten	<u>722.071</u>	<u>883.074</u>

Toelichting:

De doorbelaste kosten betreffen de door Zorggroep Charim geleverde diensten aan Stichting Charim Vastgoed. Dit betreft:

- Het schoonmaken van gebouwen
- gebruik van de receptie van zorglocaties
- Ondersteuning door de facilitaire dienst
- Inzet van stafpersoneel t.b.v. administratie, huurmutaties, beheer en directievoering.

De dotatie groot onderhoud voor de locatie Spathodea is in 2015 verlaagd waardoor sprake is van een daling van de dotaties aan voorzieningen.

23. Financiële baten en lasten

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Rentebaten	72.352	63.341
Subtotaal financiële baten	72.352	63.341
Rentelasten	-319.171	-371.015
Subtotaal financiële lasten	-319.171	-371.015
Totaal financiële baten en lasten	<u>-246.819</u>	<u>-307.674</u>

Toelichting:

De daling van de rentelasten houdt verband met het aflossen van leningen en renteherzieningen waarbij sprake is van lagere rentepercentages.

27. Honoraria accountant

<i>De honoraria van de accountant over 2015 zijn als volgt:</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
1 Controle van de jaarrekening	13.900	4.900
Totaal honoraria accountant	<u>13.900</u>	<u>4.900</u>

28. Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

5.1.10 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

Ondertekening door bestuurders en toezichhouders

Plaats:
Datum:

Veenendaal
18 mei 2016

Dhr. H.J. Prins
Voorzitter Raad van Bestuur

M. van Ginkel RA

P. Foekens MBA

J.M. Overeem - Prins

J. den Heijer

ir. H. de Boon

ir. J.K. Hoepel

5.2 OVERIGE GEGEVENS

5.2 OVERIGE GEGEVENS

5.2.1 Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Charim Vastgoed heeft de jaarrekening 2015 vastgesteld in de vergadering van 18 mei 2016.

De raad van toezicht van de Stichting Charim Vastgoed heeft de jaarrekening 2015 goedgekeurd in de vergadering van 18 mei 2016.

5.2.2 Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten is de statutaire resultaatbestemming niet benoemd. Wel is het de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur de jaarrekening vast te stellen inclusief een balans en een staat van baten en lasten. De Raad van Toezicht keurt de jaarstukken goed. Dit staat vermeld in artikel 23.4f en artikel 28 van de statuten.

5.2.3 Resultaatbestemming

Het resultaat wordt verdeeld volgens de resultaatverdeling in paragraaf 5.1.2.

5.2.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Het resultaat wordt verdeeld volgens de resultaatverdeling in de resultatenrekening.

5.2.6 Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.