

Jaarstukken 2023

Stichting Charim Vastgoed

INHOUDSOPGAVE		Pagina
5.1	Bestuursverslag	4
5.2	Jaarrekening 2023	
5.2.1	Balans per 31 december 2023	5
5.2.2	Staat van baten en lasten over 2023	6
5.2.3	Kasstroomoverzicht over 2023	7
5.2.4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	8
5.2.5	Toelichting op de balans per 31 december 2023	14
5.2.6	Mutatieoverzicht vastgoedbeleggingen	19
5.2.7	Mutatieoverzicht financiële vaste activa	20
5.2.8	Overzicht langlopende schulden ultimo 2023	21
5.2.9	Toelichting op de staat van baten en lasten over 2023	22
5.3	Overige gegevens	
5.3.1	Vaststelling en goedkeuring jaarrekening	26
5.3.2	Statutaire regeling resultaatbestemming	26
5.3.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	27

5.1 Bestuursverslag 2023

5.1 BESTUURSVERSLAG

Algemeen

Stichting Charim Vastgoed kwalificeert als kleine rechtspersoon en is vrijgesteld van het toepassen van RJ 400. Wel is de stichting conform RJ 640 verplicht om een bestuursverslag op te stellen. In dit bestuursverslag wordt derhalve een toelichting gegeven op de elementen van het bestuursverslag zoals beschreven in RJ 640.513 en verder.

Doelstelling

De stichting is een maatschappelijke onderneming met als hoofddoel het bieden van verantwoorde zorg. De stichting heeft in het bijzonder ten doel: het aan- en verkopen, beheren, exploiteren, huren en verhuren, plegen van onderhoud aan- en bewaren van onroerende zaken, alsmede al het geen hiermee verband houdt een en ander uitsluitend ten behoeve van de zorg- en dienstverlening in de ruimste zin van het woord, hetgeen uitsluitend plaatsvindt ten behoeve van de doelstelling van de Stichting Charim Vastgoed en de doelstelling van Stichting Charim Zorggroep.

Activiteiten in verslagjaar

De activiteiten van de stichting in 2023 waren gericht op verhuur van woonruimten aan ouderen, met name de locaties De Oosterborch en Spathodea, en verhuur van praktijkruimten aan Fysiotherapie en huisartsenposten (GOED). Daarnaast is er conform begroting en meerjarenonderhoudsbegrotingen groot onderhoud uitgevoerd.

Over 2023 is een positief resultaat behaald van EUR 0,8 mln. (2023 begroot: EUR 0,5 mln., 2022: EUR 0,5 mln. positief). Het resultaat 2023 wordt beïnvloed door rentebaten uit de intercompany lening die met terugwerkende kracht gevorderd zijn van Zorggroep Charim en rentebaten over de vordering op de groepsmaatschappij Zorggroep Charim. Het overige resultaat representeert normale bedrijfsuitoefening.

Het bestuur bestaat uit een eenhoofdige raad van bestuur. Eind 2023 is een nieuwe bestuurder aangesteld. De directie bestaat uit 3 personen.

In 2023 is een strategisch vastgoedplan opgesteld die in 2024 is goedgekeurd. Hierdoor is de levensduur van Spathodea verkort.

Het vrij besteedbaar vermogen van Charim Vastgoed groeit jaarlijks en dient ten gunste van de doelstelling van Charim Zorggroep.

Veenendaal, 23 mei 2024

J.I. Poulus - Schuijjer
Bestuurder

5.2 JAARREKENING

5.2.1 BALANS PER 31 december 2023
(na voorstel resultaatbestemming)

	<u>Ref.</u>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1	9.530.808	9.635.579
Financiële vaste activa	2	322.377	325.157
Totaal vaste activa		<u>9.853.185</u>	<u>9.960.736</u>
Vlottende activa			
Debiteuren en overige vorderingen	3	6.055	522
Vordering op groepsmaatschappijen	3	5.385.543	3.777.982
Liquide middelen	4	86.850	1.104.231
Totaal vlottende activa		<u>5.478.449</u>	<u>4.882.735</u>
Totaal activa		<u><u>15.331.634</u></u>	<u><u>14.843.471</u></u>
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Stichtingskapitaal	5	45	45
Algemene en overige reserves		11.012.750	10.180.343
Totaal eigen vermogen		<u>11.012.795</u>	<u>10.180.388</u>
Langlopende schulden			
	6	3.876.138	4.201.663
Kortlopende schulden			
Overige kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	7	325.781	326.190
Crediteuren		7.910	4.299
Overige schulden		37.426	54.462
Overlopende passiva		71.584	76.469
Totaal kortlopende schulden		<u>442.701</u>	<u>461.420</u>
Totaal passiva		<u><u>15.331.634</u></u>	<u><u>14.843.471</u></u>

5.2.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2023

	Ref.	Realisatie 2023 €	Begroting 2023 €	Realisatie 2022 €
BATEN				
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten en/of diensten	10	1.894.970	1.886.428	1.759.201
Som der baten		<u>1.894.970</u>	<u>1.886.428</u>	<u>1.759.201</u>
LASTEN				
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	11	477.934	452.974	472.742
Overige lasten	12	797.623	759.947	656.518
Financiële lasten	13	115.706	125.639	125.757
Financiële baten	13	-328.700	0	0
Som der lasten		<u>1.062.563</u>	<u>1.338.560</u>	<u>1.255.017</u>
SALDO BATEN EN LASTEN		<u><u>832.407</u></u>	<u><u>547.868</u></u>	<u><u>504.184</u></u>

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

Het resultaat is als volgt verdeeld:

		Realisatie 2023 €	Begroting 2023 €	Realisatie 2022 €
Toevoeging/(onttrekking):				
Algemene / overige reserves	5	832.407	547.868	504.184
		<u>832.407</u>	<u>547.868</u>	<u>504.184</u>

5.2.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

	Ref.	2023		2022	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Saldo baten en lasten			616.636		627.161
Aanpassingen voor:					
- afschrijvingen vastgoedbeleggingen	1	477.934		458.461	
- amortisatie transactiekosten leningen	2	2.780		2.780	
- mutaties voorzieningen		<u>0</u>		<u>0</u>	
			480.712		461.241
Veranderingen in vlottende middelen:					
- vorderingen	3	-1.613.094		-540.529	
- kortlopende schulden (excl. schulden aan banken en excl. mutatie nog te betalen rente)	7	<u>-17.460</u>		<u>24.250</u>	
			-1.630.554		-516.279
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			<u>-533.206</u>		<u>572.123</u>
Betaalde en ontvangen interest	13	<u>214.512</u>		<u>-123.386</u>	
			214.512		-123.386
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten			<u>-318.694</u>		<u>448.737</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Investeringen materiële vaste activa	1	-373.163		-266.091	
Desinvesteringen materiële vaste activa	1	<u>0</u>		<u>14.290</u>	
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten			-373.163		-251.801
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Aflossing langlopende schulden	6	<u>-325.523</u>		<u>-325.780</u>	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten			-325.523		-325.780
Mutatie geldmiddelen			<u>-1.017.380</u>		<u>-128.844</u>
Stand geldmiddelen per 1 januari			1.104.231		1.233.075
Stand geldmiddelen per 31 december			<u>86.850</u>		<u>1.104.231</u>
Mutatie geldmiddelen			-1.017.381		-128.844

Toelichting:

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

De betaalde rente wijkt af van de financiële lasten in de staat van baten en lasten. Het verschil bestaat uit de mutatie in de post 'nog te betalen rente' (onderdeel van de kortlopende schulden). De investeringen in de materiële vaste activa in het kasstroomoverzicht betreft de betaalde investeringen in het boekjaar.

-2.780

5.2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.2.4.1 Algemeen

Algemene gegevens en groepsverhoudingen

Stichting Charim Vastgoed is statutair (en feitelijk) gevestigd te Veenendaal, op het adres Wiltonstraat 42. 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. De Stichting Charim Vastgoed is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41177968, Stichting Zorggroep Charim is ingeschreven onder nummer 30242745.

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. Er zijn geen indicatoren dat Stichting Charim Vastgoed deze doelstelling niet gaat realiseren.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met RJ 640 'Organisaties-zonder-winststreven'.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen

Bij de toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling wordt voorzichtigheid betracht. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn verwezenlijkt. Verplichtingen die hun oorsprong vinden vóór het einde van het boekjaar, worden in acht genomen, indien zij vóór het opmaken van de jaarrekening zijn bekend geworden. Voorzienbare verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden vóór het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij vóór het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Presentatievaluta

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

De waarderingsgrondslagen voor deze specifieke post wordt 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.

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 heeft plaatsgevonden.

5.2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.2.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt 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 waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik;
- aanbouw of ontwikkeling ten behoeve van derden; of
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening.

Het vastgoed in eigendom van de stichting wordt gebruikt om te worden verhuurd aan cliënten van Stichting Zorggroep Charim, en wordt daarom vanuit het enkelvoudige perspectief van Stichting Charim Vastgoed als vastgoedbelegging beschouwd.

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

Vastgoedbeleggingen worden na eerste verwerking gewaardeerd volgens het kostprijsmodel (kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen). De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij desinvestering. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. De verwachte kosten van periodiek groot onderhoud aan gebouwen, installaties e.d vindt plaats in de boekwaarde van de materiële vaste activa (de zogeheten 'componentenbenadering').

Vastgoedbeleggingen met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven op basis van de economische levensduur. De onderneming past de componentenbenadering toe voor vastgoedbeleggingen indien belangrijke afzonderlijke bestanddelen van een vastgoedbelegging van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

De onderneming past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien belangrijke afzonderlijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. De kosten voor groot onderhoud worden volgens de componentenbenadering geactiveerd en afgeschreven.

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.

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling, en bij buitengebruikstelling indien geen toekomstige economische voordelen meer worden verwacht. Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging worden bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en worden verwerkt in de staat van baten en lasten. De te ontvangen vergoedingen bij afstoting van een vastgoedbelegging worden verwerkt tegen de reële waarde. Het verschil tussen het nominale bedrag van de vergoeding en de reële waarde wordt verwerkt als rentebate op een tijdsevenredige basis, waarbij rekening wordt gehouden met het effectieve rendement op vergelijkbare vorderingen.

5.2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.2.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

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 vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen en terreinen	0-20%
- Machines en installaties	2,5-20%
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	10-33%

Aangezien de machines en installaties en andere vaste bedrijfsmiddelen onderdeel zijn van de gebouwen zijn deze tevens onder het hoofd 'Vastgoedbeleggingen' gerubriceerd.'

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (nominale waarde) verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. Het geactiveerde disagio wordt lineair afgeschreven gedurende de looptijd van de langlopende leningen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (inclusief transactiekosten) en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De voorzieningen worden bepaald op basis van een individuele beoordeling van de vorderingen.

Vaste activa - bijzondere waardeverminderingen

Voor vastgoedbeleggingen wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de opbrengstwaarde of de bedrijfswaarde zijnde de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen 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.

Er zijn op dit moment geen indicatoren aanwezig voor een bijzondere waardevermindering voor de vaste activa. Wij hebben daarom geen vergelijking uitgevoerd tussen de boekwaarde van een actief en de realiseerbare waarde.

Vervreemding vaste activa

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

5.2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.2.4.2 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: vorderingen, liquide middelen, financiële verplichtingen en overige verplichtingen.

Financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, etc.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden op het niveau van specifieke vorderingen/debiteuren in aanmerking genomen. Een bijzonder waardeverminderverslies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Verliezen worden opgenomen in de staat van baten en lasten. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de staat van baten en lasten verantwoord. Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderverslies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de staat van baten en lasten.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

5.2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar. De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (inclusief transactiekosten) en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. De nominale waarde van een schuld is de hoofdsom die wordt genoemd in de overeenkomst waaruit de schuld is ontstaan. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

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.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Binnen het eigen vermogen wordt, waar van toepassing, onderscheid gemaakt tussen Kapitaal, Algemene reserve, Bestemmingsreserves en Bestemmingsfondsen.

Kapitaal

Onder kapitaal is opgenomen het bij oprichting van de Stichting ingebracht kapitaal.

Algemene reserve

Onder Algemene reserve is opgenomen dat deel van het eigen vermogen, waarover de bevoegde organen binnen de statutaire doelstellingen van de Stichting vrij kunnen beschikken.

Bestemmingsreserves

Bestemmingsreserves zijn reserves waaraan door de bevoegde organen van de Stichting een beperktere bestedingsmogelijkheid is aangebracht dan op grond van de statuten zou bestaan.

Bestemmingsfondsen

Bestemmingsfondsen zijn reserves waaraan door derden een beperktere bestedingsmogelijkheid is aangebracht dan op grond van de statuten zou bestaan.

Aanwending van bestemmingsreserves en -fondsen

Uitgaven die worden gedekt uit bestemmingsreserves en bestemmingsfondsen worden in de resultatenrekening verantwoord, en via de resultaatbestemming ten laste van de betreffende reserve gebracht. Wijzigingen in de beperking van de bestemming van reserves welke door de daartoe bevoegde organen of instanties worden aangebracht, worden als overige mutatie binnen het eigen vermogen verwerkt.

Schulden

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

5.2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

5.2.4.3 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 staat van baten en lasten 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.

Baten als tegenprestatie voor de levering van producten en/of diensten

Huuropbrengsten (en opbrengsten uit servicekosten e.d.) uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de staat van baten en lasten opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Overige lasten

De overige lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren. Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de staat van baten en lasten wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de staat van baten en lasten verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

De specificatie is als volgt:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Bedrijfsgebouwen en terreinen	8.657.462	8.699.464
Machines en installaties	780.231	863.046
Andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en administratieve uitrusting	18.706	3.743
Materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa	74.409	69.326
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>9.530.808</u>	<u>9.635.579</u>
Het verloop van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar is als volgt weer te geven:		
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.635.578	9.842.239
Bij: investeringen	373.163	266.091
Af: afschrijvingen	477.934	458.461
Af: desinvesteringen	0	14.290
Boekwaarde per 31 december	<u>9.530.808</u>	<u>9.635.579</u>

Toelichting:

Voor een nadere specificatie van het verloop van de vastgoedbeleggingen per activagroep wordt verwezen naar het mutatieoverzicht onder 5.2.6.

Onder de vastgoedbeleggingen zijn geen activa opgenomen waarvan Stichting Charim Vastgoed niet juridisch eigenaar is of waarvan de instelling niet alleen het economisch eigendom heeft. De vastgoedbeleggingen betreffen 2 locaties. De reële waarde van de twee panden eind 2023 bedraagt ongeveer EUR 42,6 mln. Voor de twee locaties is aansluiting gezocht bij de meest recente WOZ-waarde aangezien door de betreffende gemeentes is aangegeven dat de WOZ-waarde is gebaseerd op recente koop- en verkooptransacties in de regio.

Het vastgoed dient voor een bedrag van EUR 9,5 mln. als onderpand voor schulden aan kredietinstellingen, waarvan EUR 7,4 mln. per 31/12/23 (2022: EUR 7,7 mln.) als garantie op leningen die zijn geborgd via het Waarborgfonds voor de Zorg (WfZ) en EUR 2,1 mln. als garantie op een lening die is geborgd door de gemeente. 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.

2. Financiële vaste activa

De specificatie is als volgt:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen	263.193	263.193
Overige vorderingen - Disagio	59.184	61.964
Stand per 31 december 2023	<u>322.377</u>	<u>325.157</u>
Het verloop van de financiële vaste activa is als volgt:		
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	325.157	327.937
Amortisatie (dis)agio	-2.780	-2.780
Boekwaarde per 31 december	<u>322.377</u>	<u>325.157</u>

Toelichting:

De vordering op groepsmaatschappijen betreft een lening aan Zorggroep Charim. De lening is aflossingsvrij met een rente van 7%. De gehele aflossing van de lening kan opgeëist worden door elk van beide partijen met inachtneming 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.

Het kortlopende deel ultimo 2023 van de overige vorderingen - disagio- betreft EUR 2.780.

5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

3. Debiteuren en overige vorderingen

De specificatie is als volgt:

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Debiteuren	0	522
Overige vorderingen:		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.385.543	3.777.982
Afrekening servicekosten	6.055	0
Totaal debiteuren en overige vorderingen	<u>5.391.598</u>	<u>3.778.504</u>

Toelichting:

De vorderingen op groepsmaatschappijen betreft een rekening courant verhouding met Stichting Zorggroep Charim. Er wordt rente berekend over deze vordering. De looptijd van deze vordering is korter dan 1 jaar.

4. Liquide middelen

De specificatie is als volgt:

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Bankrekeningen	86.850	1.104.231
Totaal liquide middelen	<u>86.850</u>	<u>1.104.231</u>

Toelichting:

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

Stichting Charim Vastgoed is hoofdelijk medeschuldenaar bij een kredietfaciliteit van Zorggroep Charim. Dit betreft een rekening courantkrediet van EUR 5 mln.(2022: 5 mln.) afgesloten bij de ING. In 2023 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

PASSIVA

5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende componenten:

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Kapitaal	45	45
Algemene en overige reserves	11.012.750	10.180.343
Totaal eigen vermogen	<u>11.012.795</u>	<u>10.180.388</u>

Kapitaal

Het verloop is als volgt weer te geven:	<u>Saldo per</u> <u>1-jan-2023</u>	<u>Resultaat-</u> <u>bestemming</u>	<u>Overige</u> <u>mutaties</u>	<u>Saldo per</u> <u>31-dec-2023</u>
	€	€	€	€
Totaal kapitaal	<u>45</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45</u>

Algemene en overige reserves

Het verloop is als volgt weer te geven:	<u>Saldo per</u> <u>1-jan-2023</u>	<u>Voorstel</u> <u>resultaat-</u> <u>bestemming</u>	<u>Overige</u> <u>mutaties</u>	<u>Saldo per</u> <u>31-dec-2023</u>
	€	€	€	€
Algemene reserves	10.180.343	832.407	0	11.012.750
Totaal algemene reserves	<u>10.180.343</u>	<u>832.407</u>	<u>0</u>	<u>11.012.750</u>

Het eigen vermogen is vrij besteedbaar voor het bestuur in zoverre het de statutaire doelstelling van de stichting dient. De stichting heeft in het bijzonder ten doel: het aan- en verkopen, beheren, exploiteren, huren en verhuren, plegen van onderhoud aan- en bewaren van onroerende zaken, evenals al wat hiermee verband houdt een en ander uitsluitend ten behoeve van de zorg- en dienstverlening in de ruimste zin van het woord, hetgeen uitsluitend plaatsvindt ten behoeve van de doelstelling van de Stichting Charim Vastgoed en de doelstelling van Stichting Charim Zorggroep.

Het resultaat 2023 is toegevoegd aan de algemene reserve conform het voorgenomen besluit van het bestuur.

5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

PASSIVA

6. Langlopende schulden

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Schulden aan banken	4.201.919	4.527.853
Totaal langlopende schulden	<u>4.201.919</u>	<u>4.527.853</u>

Het verloop is als volgt weer te geven:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand per 1 januari	4.527.853	4.854.043
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	325.934	326.190
Stand per 31 december	<u>4.201.919</u>	<u>4.527.853</u>
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	325.781	326.190
Stand langlopende schulden per 31 december	<u>3.876.138</u>	<u>4.201.663</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	325.781	326.190
Langlopend deel van de langlopende schulden (> 1 jr.) (balanspost)	3.876.138	4.201.663
Hiervan langlopend (> 5 jaar)	2.575.000	2.945.926

Toelichting:

Voor een nadere toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar de bijlage (5.2.8) overzicht langlopende schulden. In dit overzicht worden ook de gestelde zekerheden benoemd.
De aflossingsverplichtingen zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

7. Overige kortlopende schulden

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Crediteuren	7.910	4.299
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	325.781	326.190
Nog te betalen rente	18.482	19.741
Nog te betalen kosten	18.944	27.843
Waarborgsommen	71.584	71.118
Vooruitontvangen opbrengsten	0	5.351
afrekening servicekosten	0	6.878
Totaal overige kortlopende schulden	<u>442.701</u>	<u>461.420</u>

Toelichting:

De waarborgsommen zijn ontvangen van huurders. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen deze worden terugbetaald. De verwachte looptijd voor de meeste huurders is naar verwachting >1 jaar.
De looptijd van de kortlopende schulden uitgenomen de waarborgsommen is korter dan 1 jaar.

5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

8. 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 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 en kasstroomrisico is beperkt tot eventuele veranderingen in de marktwaarde van opgenomen en uitgegeven leningen. Stichting Charim Vastgoed heeft een drietal leningen, waarbij één lening sprake is van een vast rentepercentage over de gehele looptijd en een tweetal leningen waarvan het rentepercentage in 2025 en 2026 wordt herzien. 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 duidelijk af van de boekwaarde.

9. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Toelichting:

Obligo waarborgfonds:

Een aantal leningen zijn geborgd bij het Waarborgfonds voor de Zorgsector. Door deze borging ontstaat een obligoverplichting van EUR 101.625 zijnde 3% van het per 31 december 2023 uitstaande saldo van bij het fonds geborgde leningen (in totaal EUR 3,4 mln.). Op deze verplichting kan aanspraak gemaakt worden indien het Waarborgfonds niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Kredietfaciliteiten

Gezamenlijk met Stichting Zorggroep Charim heeft Stichting Charim Vastgoed een rekening courantkrediet van EUR 5 mln. (2022: EUR 5 mln.) bij ING Bank welke loopt tot 1 augustus 2024.

Hiervoor zijn de volgende zekerheden afgesproken (reeds gevestigd of nog te vestigen):

- Hypothecaire inschrijving met het Waarborgfonds voor de Zorgsector (WfZ), waarbij de hoogte van de hypothecaire inschrijving alsook het onder te zetten onroerend goed in over met het WfZ zal worden bepaald in combinatie met een "Overeenkomst gedeelde zekerheden op WfZ-activa".
- Hoofdelijke medeschuldenaarstelling, afgegeven door Stichting Charim Vastgoed
- Negative pledge / pari passu en cross default verklaring van Stichting Zorggroep Charim
- Stamverpanding boekvorderingen (eerste pandrecht) van Stichting Zorggroep Charim
- Verpanding roerende zaken van Stichting Zorggroep Charim en Stichting Charim vastgoed
- Minimale solvabiliteit van 25% op het geconsolideerde niveau van Stichting Zorggroep Charim
- Minimale EBITDA van 5,5 mln. op het geconsolideerde niveau van Stichting Zorggroep Charim

5.2.6 MUTATIEOVERZICHT VASTGOEDBELEGGINGEN

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen €	Machines en installaties €	Andere vaste bedrijfs- middelen, technische en administratieve uitrusting €	bedrijfsactiva in uitvoering en voortuitbetalingen op materiële vaste activa €	Niet aan het bedrijfsproces dienstbare materiële activa €	Totaal €
Stand per 1 januari 2023						
- aanschafwaarde	12.560.127	2.282.333	48.298	69.326	0	14.960.084
- cumulatieve afschrijvingen	3.860.663	1.419.287	44.555	0	0	5.324.506
Boekwaarde per 1 januari 2023	8.699.464	863.046	3.743	69.326	0	9.635.578
Mutaties in het boekjaar						
- investeringen	341.759	8.756	17.565	5.083	0	373.163
- afschrijvingen	383.761	91.571	2.602	0	0	477.934
- <i>terugneme geheel afgeschreven activa</i>						
.aanschafwaarde	0	0	0	0	0	0
.cumulatieve herwaarderings	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 herwaarderings	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)	-42.002	-82.815	14.963	5.083	0	-104.771
Stand per 31 december 2023						
- aanschafwaarde	12.901.886	2.291.089	65.863	74.409	0	15.333.247
- cumulatieve afschrijvingen	4.244.424	1.510.858	47.157	0	0	5.802.439
Boekwaarde per 31 december 2023	8.657.462	780.231	18.706	74.409	0	9.530.808
Afschrijvingspercentage	0% - 20%	2,5% - 20%	10% - 33%			

5.2.7 MUTATIEOVERZICHT FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Vorderingen op groepsmaat- schappijen €	Overige vorderingen €	Totaal €
Boekwaarde per 1 januari 2023	263.193	61.964	325.157
Kapitaalstortingen			0
Resultaat deelnemingen			0
Ontvangen dividend			0
Verstreckte leningen / verkregen effecten			0
Ontvangen dividend / aflossing leningen	0		0
Vrijval in verband met aflossing onderliggende leningen	0	-2.780	-2.780
Amortisatie (dis)agio			
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>263.193</u>	<u>59.184</u>	<u>322.377</u>

BIJLAGE

5.2.8 Overzicht langlopende schulden ultimo 2023

Leninggever	Datum	Hoofdsom	Totale looptijd	Soort lening	Werkelijke-rente	Restschuld 31 december 2022	rente-herziening	Aflossing in 2023	Restschuld 31 december 2023	Restschuld over 5 jaar	Resterende looptijd in jaren eind 2023	Aflossingswijze	Aflossing 2024	Gestelde zekerheden
De Oosterborch en GOED Lening BNG 40.105887 Lening BNG 40.105888	29-10-10	€ 2.500.000	40	lineair	3,250	€ 1.750.000	29-10-2026	€ 62.500	€ 1.687.500	€ 1.375.000	27	lineair	€ 62.500	Borg WfZ
	29-10-10	€ 3.000.000	30	lineair	3,305	€ 1.800.000	29-10-2025	€ 100.000	€ 1.700.000	€ 1.200.000	17	lineair	€ 100.000	Borg WfZ
Spathodea Lening BNG nr. 98218	01-02-11	€ 2.346.709	17	annuïteiten	-0,125	€ 977.853	einde looptijd	€ 163.434	€ 814.419	€ 0	5	annuïteiten	€ 163.281	Gemeente garantie
Totaal		€ 7.846.709				€ 4.527.853		€ 325.934	€ 4.201.919	€ 2.575.000			€ 325.781	

Toelichting:

De zekerheden betreffen hypotheekrecht op de opstellen.

3.387.500
101.625

5.2.9 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2023

10. Overige bedrijfsopbrengsten

De specificatie is als volgt:

	<u>Realisatie 2023</u>	<u>Begroting 2023</u>	<u>Realisatie 2022</u>
	€	€	€
Overige opbrengsten (waaronder verhuur onroerend goed):			
Huur bewoners	1.688.063	1.651.856	1.612.109
Opbrengst servicekosten	205.124	233.572	146.392
Overige	1.783	1.000	700
Totaal	<u><u>1.894.970</u></u>	<u><u>1.886.428</u></u>	<u><u>1.759.201</u></u>

Toelichting:

De huuropbrengsten nemen toe door de jaarlijkse huurverhoging. Servicekosten nemen toe door de gestegen energiekosten.

LASTEN

11. Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen

De specificatie is als volgt:

	<u>Realisatie 2023</u>	<u>Begroting 2023</u>	<u>Realisatie 2022</u>
	€	€	€
Afschrijvingen			
- materiële vaste activa	477.934	452.974	472.742
Totaal afschrijvingen	<u><u>477.934</u></u>	<u><u>452.974</u></u>	<u><u>472.742</u></u>

12. Overige bedrijfskosten

De specificatie is als volgt:

	<u>Realisatie 2023</u>	<u>Begroting 2023</u>	<u>Realisatie 2022</u>
	€	€	€
Schoonmaakwerkzaamheden e.d. (servicekosten)	45.975	31.868	35.878
Algemene kosten	55.780	48.413	43.462
Abonnementen kabelaansluiting (servicekosten)	16.722	15.785	15.729
Onderhoud en energiekosten:			
- Onderhoud	65.481	72.967	92.006
- Energiekosten gas/stroom/water	225.306	214.677	59.270
Subtotaal	290.787	287.644	151.276
Huur en leasing	22.279	20.298	20.298
Belastingen en andere heffingen	119.464	74.111	118.826
Doorbelasting personeel en schoonmaak	246.616	281.828	271.049
Totaal overige bedrijfskosten	<u><u>797.623</u></u>	<u><u>759.947</u></u>	<u><u>656.518</u></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 energiekosten zijn in 2023 enorm gestegen door de hogere gas en elektraprijzen.

5.2.9 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2023

13. Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

	Realisatie 2023 €	Begroting 2023 €	Realisatie 2022 €
Rentelasten	-112.929	-122.859	-122.977
Rentebaten	328.700	0	0
- financiële vaste activa	-2.777	-2.780	-2.780
Subtotaal financiële lasten	<u>212.994</u>	<u>-125.639</u>	<u>-125.757</u>
Totaal financiële baten en lasten	<u>212.994</u>	<u>-125.639</u>	<u>-125.757</u>

Toelichting:

De rentelasten zijn ten opzichte van de begroting 2023 en de realisatie 2022 afgenomen door reguliere aflossingen van de langlopende leningen in 2023. De rentebaten betreffen de rente op de intercompany lening met terugwerkende kracht en de rente op de vordering op groepsmaatschappij over 2023.

14. 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.

Voor vorderingen op en schulden aan Stichting Zorggroep Charim wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa. Voor doorbelaste kosten door Stichting Zorggroep Charim wordt verwezen naar de toelichting op de overige lasten.

De bezoldiging van bestuurders en toezichthouders is niet toegelicht daar de bezoldiging plaatsvindt bij Stichting Zorggroep Charim.

15. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

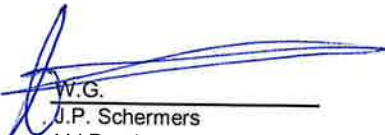
Ondertekening door bestuurders en toezichthouders

Plaats:
Datum:


Veenendaal
23 mei 2024



W.G.
J.I. Poulus-Schuijjer
Voorzitter Raad van Bestuur


W.G.
T.J. van Dalen
Voorzitter Raad van Toezicht


W.G.
J.P. Schermers
Lid Raad van Toezicht


W.G.
H.J.J. Touwen
Lid Raad van Toezicht


W.G.
H. Wijma
Lid Raad van Toezicht


W.G.
A.W. Saly
Lid Raad van Toezicht

5.3 OVERIGE GEGEVENS

5.3 OVERIGE GEGEVENS

5.3.1 Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Charim Vastgoed heeft de jaarrekening 2023 vastgesteld in de vergadering van 23 mei 2024

De raad van toezicht van Stichting Charim Vastgoed heeft de jaarrekening 2023 goedgekeurd in de vergadering van 23 mei 2024

5.3.2 Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten is de statutaire resultaatbestemming als verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur benoemd. Met deze resultaatbestemming is de jaarrekening ook vastgesteld inclusief een balans en een staat van baten en lasten. De Raad van Toezicht keurt de jaarstukken inclusief resultaatbestemming goed.

5.3.3 Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.