

# **Jaarstukken 2021**

## **Stichting Charim Vastgoed**



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
2183266-22X00182792ARN

**25 mei 2022**

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.

<b>INHOUDSOPGAVE</b>		<b>Pagina</b>
<b>5.1</b>	<b>Bestuursverslag</b>	4
<b>5.2</b>	<b>Jaarrekening 2021</b>	
5.2.1	Balans per 31 december 2021	5
5.2.2	Staat van baten en lasten over 2021	6
5.2.3	Kasstroomoverzicht over 2021	7
5.2.4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	8
5.2.5	Toelichting op de balans per 31 december 2021	14
5.2.6	Mutatieoverzicht vastgoedbeleggingen	19
5.2.7	Mutatieoverzicht financiële vaste activa	20
5.2.8	Overzicht langlopende schulden ultimo 2021	21
5.2.9	Toelichting op de staat van baten en lasten over 2021	22
<b>5.3</b>	<b>Overige gegevens</b>	
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 2021

## 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 2021 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 2021 is een positief resultaat behaald van EUR 0,6 mln. (2021 begroot: EUR 0,3 mln., 2020: EUR 0,5 mln. positief). Het positieve resultaat ten opzichte van de begroting wordt met name veroorzaakt door de stelselwijziging waardoor de begrote kosten in het kader van de voorziening groot onderhoud in 2021 van EUR 0,1 mln. niet zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn de afschrijvingen 0,1 mln. lager door de aanpassingen in de levensduren vanuit de stelselwijziging. Als laatste zijn de algemene kosten 0,1 mln lager dan begroot doordat voorziene juridische kosten niet nodig waren.

Het resultaat 2021 representeert verder een normale bedrijfsuitvoering zonder incidentele uitgaven of inkomsten, er is geen impact geweest door COVID-19.

### Toekomstverwachtingen

Begin 2020 is Nederland getroffen door COVID-19. Stichting Charim Vastgoed loopt hiermee risico's omdat de bewoners van de verhuurde appartementen met name ouderen betreft. Het grootste risico voor de bedrijfsvoering is dan ook leegstand. Op dit moment is de leegstand en daarmee de financiële impact beperkt. Voor Stichting Charim Vastgoed heeft de uitbraak van COVID-19 geen impact op de kosten. De kosten en uitgaande geldstromen zijn niet variabel en er hoeven geen beschermingsmiddelen te worden aangekocht. Voor 2022 en verder wordt een stabiel patroon verwacht in de baten en lasten van de stichting.

Veenendaal, 25 mei 2022

H.J. Prins  
Bestuurder

5.2 JAARREKENING

5.2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021  
(na voorstel resultaatbestemming)

	Ref.	31-dec-21	31-dec-20
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Vastgoedbeleggingen	1	9.842.239	9.947.828
Financiële vaste activa	2	327.936	330.716
Totaal vaste activa		10.170.175	10.278.544
<b>Vlottende activa</b>			
Debiteuren en overige vorderingen	3	22.850	0
Vordering op groepsmaatschappijen	3	3.215.125	3.658.852
Liquide middelen	4	1.233.075	510.275
Totaal vlottende activa		4.471.050	4.169.127
<b>Totaal activa</b>		14.641.225	14.447.671
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Stichtingskapitaal	5	45	45
Algemene en overige reserves		9.676.159	9.087.946
Totaal eigen vermogen		9.676.204	9.087.991
<b>Langlopende schulden</b>			
	6	4.527.648	4.854.042
<b>Kortlopende schulden</b>			
<b>Overige kortlopende schulden</b>			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	7	326.395	326.395
Crediteuren		3.914	18.873
Overige schulden		33.765	43.851
Overlopende passiva		73.299	116.519
Totaal kortlopende schulden		437.372	505.638
<b>Totaal passiva</b>		14.641.225	14.447.671

5.2.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2021

	Ref.	Realisatie 2021 €	Begroting 2021 €	Realisatie 2020 €
<b>BATEN</b>				
Baten als tegenprestatie voor de levering van producten en/of diensten	10	1.838.418	1.770.358	1.682.541
<b>Som der baten</b>		<u>1.838.418</u>	<u>1.770.358</u>	<u>1.682.541</u>
<b>LASTEN</b>				
Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen	11	446.076	520.180	445.810
Overige lasten	12	671.754	747.415	533.230
Financiële lasten	13	132.375	168.907	185.892
<b>Som der lasten</b>		<u>1.250.205</u>	<u>1.436.502</u>	<u>1.164.932</u>
<b>SALDO BATEN EN LASTEN</b>		<u><u>588.213</u></u>	<u><u>333.856</u></u>	<u><u>517.609</u></u>
<b>VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING</b>				
<i>Het resultaat is als volgt verdeeld:</i>				
		Realisatie 2021 €	Begroting 2021 €	Realisatie 2020 €
Toevoeging/(onttrekking):				
Algemene / overige reserves	5	<u>588.213</u>	<u>333.856</u>	<u>517.609</u>
		<u><u>588.213</u></u>	<u><u>333.856</u></u>	<u><u>517.609</u></u>

## 5.2.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

	Ref.	2021		2020	
		€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
Saldo baten en lasten			717.808		703.501
Aanpassingen voor:					
- afschrijvingen vastgoedbeleggingen	1	446.077		445.810	
- amortisatie transactiekosten leningen	2	2.780		2.780	
- mutaties voorzieningen		<u>0</u>		<u>0</u>	
			448.855		448.590
Veranderingen in vlottende middelen:					
- vorderingen	3	420.877		-3.647.745	
- kortlopende schulden (excl. schulden aan banken en excl. mutatie nog te betalen rente)	7	<u>-47.361</u>		<u>-1.691.209</u>	
			373.516		-5.338.954
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			<u>1.540.179</u>		<u>-4.186.863</u>
Betaalde interest	13	<u>-150.495</u>		<u>-196.851</u>	
			-150.495		-196.851
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>			<u>1.389.684</u>		<u>-4.383.714</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>					
Investeringen materiële vaste activa	1	-340.490		-159.219	
Desinvesteringen materiële vaste activa	1	<u>0</u>		<u>8.307</u>	
<b>Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			-340.490		-150.912
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
Aflossing langlopende schulden	6	<u>-326.394</u>		<u>-297.849</u>	
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			-326.394		-297.849
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			<u>722.800</u>		<u>-4.832.475</u>
Stand geldmiddelen per 1 januari			510.275		5.342.750
Stand geldmiddelen per 31 december			<u>1.233.075</u>		<u>510.275</u>
Mutatie geldmiddelen			722.800		-4.832.475

**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.

## 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 winst oogmerk 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.

Begin 2020 is Nederland getroffen door COVID-19. Stichting Charim Vastgoed loopt risico's omdat de bewoners van de verhuurde appartementen met name ouderen betreft. Echter, als gevolg van het vaccinatiebeleid van de overheid zijn begin 2021 de meeste cliënten en medewerkers van Charim ingeënt tegen Covid-19. De verwachting is dat dit jaar iedereen in Nederland die dat wil de vaccinaties tegen Covid-19 heeft ontvangen. Verder blijft de overheid landelijk haar coronabeleid periodiek aanpassen op de laats verwachte ontwikkelingen van Covid-19 en worden de (snel)testmogelijkheden uitgebreid. Met dit alles worden de risico's van Covid-19 voor de bedrijfsvoering en / of continuïteit voor Stichting Charim Vastgoed ook op lange termijn verder beperkt.

#### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

#### **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.

#### **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:  
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.

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 toevloeden 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. 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 gebruikspatroom, 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 gebruikspatroom, 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	0-10%
- Machines en installaties	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.'

#### Stand per 1 januari 2021

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

#### 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 activa en 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.

#### *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. De geactiveerde boeterente wordt afgeschreven tegen het verschil tussen de vergoede rente op basis van de NZA beleidsregels en de werkelijk betaalde rente op de langlopende leningen.

#### *Vorderingen*

De vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

#### *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.

#### *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 waardeverminderingverlies 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, gedisconteerd 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 waardevermindering-verlies, 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.

#### *Bepaling reële waarde*

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn. De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs. De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

#### 5.2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

##### **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.

##### **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 2021

## ACTIVA

## 1. Vastgoedbeleggingen

De specificatie is als volgt:

	31-dec-21	31-dec-20
	€	€
Bedrijfsgebouwen en terreinen	8.867.251	9.076.683
Machines en installaties	962.053	862.587
Andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en administratieve uitrusting	5.359	8.558
Materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa	7.576	0
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>9.842.239</b>	<b>9.947.828</b>

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

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.947.826	10.242.726
Bij: investeringen	340.490	159.219
Af: afschrijvingen	454.385	445.810
Af: desinvesteringen	8.307	-8.307
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>9.842.238</b>	<b>9.947.828</b>

**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 2021 bedraagt ongeveer EUR 30 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 9,9 mln. als onderpand voor schulden aan kredietinstellingen, waarvan EUR 8,0 mln. per 31/12/21 (2020: EUR 8,1 mln.) als garantie op leningen die zijn geborgd via het Waarborgfonds voor de Zorg (WFZ) en EUR 1,9 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.

**Stand per 1 januari 2021**

## 2. Financiële vaste activa

De specificatie is als volgt:

	31-dec-21	31-dec-20
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen	263.193	263.193
Overige vorderingen - Disagio	64.744	67.524
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>327.937</b>	<b>330.717</b>

Het verloop van de financiële vaste activa is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 31 december 2021		
Boekwaarde per 1 januari	330.717	333.496
Amortisatie (dis)agio	-2.780	-2.780
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>327.937</b>	<b>330.716</b>

**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 2021 van de overige vorderingen - disagio- betreft EUR 2.780.

5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

3. *Debiteuren en overige vorderingen*

*De specificatie is als volgt:*

	<u>31-dec-21</u>	<u>31-dec-20</u>
	€	€
Overige vorderingen:		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.215.125	3.658.852
Afrekening servicekosten	22.850	0
Totaal debiteuren en overige vorderingen	<u>3.237.975</u>	<u>3.658.852</u>

**Toelichting:**

De vorderingen op groepsmaatschappijen betreft een rekening courant verhouding met Stichting Zorggroep Charim. Er wordt geen 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-21</u>	<u>31-dec-20</u>
	€	€
Bankrekeningen	1.233.075	510.275
Totaal liquide middelen	<u>1.233.075</u>	<u>510.275</u>

**Toelichting:**

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

Stichting Charim Vastgoed is hoofdelijk medeschuldenaar bij twee kredietfaciliteiten van Zorggroep Charim. Een investerings krediet van EUR 15 mln. (2021: EUR 0 mln.) en een rekening courantskrediet van EUR 5 mln.(2020: 5 mln.) beide afgesloten bij de ING. In 2021 is geen gebruik gemaakt van één van beide kredietfaciliteiten.

## 5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

## PASSIVA

## 5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende componenten:

	31-dec-21	31-dec-20
	€	€
Kapitaal	45	45
Algemene en overige reserves	9.676.159	9.087.946
Totaal eigen vermogen	<u>9.676.204</u>	<u>9.087.991</u>

## Kapitaal

Het verloop is als volgt weer te geven:	Saldo per 1-jan-2020	Resultaat- bestemming	Overige mutaties	Saldo per 31-dec-2020
	€	€	€	€
Totaal kapitaal	<u>45</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45</u>

Het verloop is als volgt weer te geven:	Saldo per 1-jan-2021	Resultaat- bestemming	Overige mutaties	Saldo per 31-dec-2021
	€	€	€	€
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:	Saldo per 1-jan-2020	Resultaat- bestemming	Overige mutaties	Saldo per 31-dec-2020
	€	€	€	€
Algemene reserves	8.570.343	517.609	0	9.087.952
Totaal algemene reserves gecorrigeerd	<u>8.570.343</u>	<u>517.609</u>	<u>0</u>	<u>9.087.952</u>

Het verloop is als volgt weer te geven:	Saldo per 1-jan-2021	Voorstel resultaat- bestemming	Overige mutaties	Saldo per 31-dec-2021
	€	€	€	€
Algemene reserves	9.087.946	588.213	0	9.676.159
Totaal algemene reserves	<u>9.087.946</u>	<u>588.213</u>	<u>0</u>	<u>9.676.159</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 2021 is toegevoegd aan de algemene reserve conform het voorgenomen besluit van het bestuur



## 5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

## PASSIVA

## 6. Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31-dec-21	31-dec-20
	€	€
Schulden aan banken	4.527.648	4.854.042
Totaal langlopende schulden	<u>4.527.648</u>	<u>4.854.042</u>

Het verloop is als volgt weer te geven:

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	5.180.437	5.478.286
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	326.394	297.849
Stand per 31 december	<u>4.854.043</u>	<u>5.180.437</u>
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	326.395	326.395
Stand langlopende schulden per 31 december	<u>4.527.648</u>	<u>4.854.042</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	326.395	326.395
Langlopend deel van de langlopende schulden (> 1 jr.) (balanspost)	4.527.648	4.854.042
Hiervan langlopend (> 5 jaar)	3.388.009	3.550.509

**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

De specificatie is als volgt:

	31-dec-21	31-dec-20
	€	€
Crediteuren	3.914	18.873
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	326.395	326.395
Nog te betalen rente	20.046	20.901
Nog te betalen kosten	13.719	22.950
Waarborgsommen	73.301	71.179
Vooruitontvangen opbrengsten	0	45.334
Totaal overige kortlopende schulden	<u>437.375</u>	<u>505.632</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 2021

### 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 116.250 zijnde 3% van het per 31 december 2021 uitstaande saldo van bij het fonds geborgde leningen (in totaal EUR 3,7 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 investeringskrediet van EUR 15 mln. (2020: EUR 15 mln.) bij ING Bank welke loopt tot 1 januari 2023. Daarnaast heeft Stichting Zorggroep Charim samen met Stichting Charim Vastgoed een rekening courantkrediet van EUR 5 mln. (2020: EUR 5 mln.) bij ING Bank welke loopt tot 1 januari 2023.

Indien gebruik gemaakt zal gaan worden van de kredietfaciliteit, dan zijn hiervoor 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% 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 vooruitbetalingen op materiële vaste activa €	Niet aan het bedrijfsproces dienstbare materiële activa €	Totaal €
<b>Stand per 1 januari 2021</b>						
- aanschafwaarde	12.233.228	2.136.829	48.298	0	0	14.418.355
- cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	3.156.546	1.274.244	39.739	0	0	4.470.529
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>9.076.682</u>	<u>862.585</u>	<u>8.559</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.947.826</u>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>						
- investeringen	138.553	194.361	0	7.576	0	340.490
- herrubricering	0	0	0	0	0	0
- afschrijvingen	347.984	103.201	3.200	0	0	454.385
- desinvesteringen	0	-8.308	0	0	0	-8.308
Mutaties in boekwaarde (per saldo)	<u>-209.431</u>	<u>99.468</u>	<u>-3.200</u>	<u>7.576</u>	<u>0</u>	<u>-105.587</u>
<b>Stand per 31 december 2021</b>						
- aanschafwaarde	12.371.781	2.331.190	48.298	7.576	0	14.758.845
- cumulatieve afschrijvingen	3.504.530	1.369.137	42.939	0	0	4.916.606
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>8.867.251</u>	<u>962.053</u>	<u>5.359</u>	<u>7.576</u>	<u>0</u>	<u>9.842.239</u>
<i>Afschrijvingspercentage</i>	0% - 10%	5% - 20%	10% - 33%			

5.2.7 MUTATIEOVERZICHT FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Vorderingen op groepsmaat- schappijen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	263.193	67.524	330.717
Vrijval in verband met aflossing onderliggende leningen	0	0	0
Amortisatie (dis)agio	0	-2.780	-2.780
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>263.193</u>	<u>64.744</u>	<u>327.937</u>

## BIJLAGE

## 5.2.8 Overzicht langlopende schulden ultimo 2021

Leninggever	Datum	Hoofdsom	Totale looptijd	Soort lening	Werkelijke rente	Restschuld 31 december 2020	Aflossing in 2021	Restschuld 31 december 2021	Restschuld over 5 jaar	Resterende looptijd in jaren eind 2021	Aflossingswijze	Aflossing 2022	Gestelde zekerheden
		€			%	€	€	€	€			€	
<b>De Oosterborch en GOED</b>													
Lening BNG 40.105887	29-10-10	2.500.000	40	lineair	3,250	1.875.000	62.500	<b>1.812.500</b>	1.500.000	29	lineair	62.500	Borg WFZ
Lening BNG 40.105888	29-10-10	3.000.000	30	lineair	3,305	2.000.000	100.000	<b>1.900.000</b>	1.400.000	19	lineair	100.000	Borg WFZ
<b>Spathodea</b>													
Lening BNG nr. 98218	01-02-11	2.346.709	17	annuïteiten	-0,125	1.305.437	163.894	<b>1.141.543</b>	488.009	7	annuïteiten	163.895	Gemeente garantie
<b>Totaal</b>		<b>7.846.709</b>				<b>5.180.437</b>	<b>326.394</b>	<b>4.854.043</b>	<b>3.388.009</b>			<b>326.395</b>	

## Toelichting:

De zekerheden betreffen hypotheekrecht op de opstallen.

5.2.9 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2021

10. Overige bedrijfsopbrengsten

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<b>Realisatie 2021</b>	<b>Begroting 2021</b>	<b>Realisatie 2020</b>
	€	€	€
Overige opbrengsten (waaronder verhuur onroerend goed):			
Huur bewoners	1.589.238	1.575.381	1.528.515
Opbrengst servicekosten	241.187	192.946	150.747
Overige	7.993	2.031	3.279
<b>Totaal</b>	<b>1.838.418</b>	<b>1.770.358</b>	<b>1.682.541</b>

**Toelichting:**

De huuropbrengsten nemen toe door de jaarlijkse huurverhoging. De overige opbrengst bestaat voornamelijk uit het aanleggen van een aircosysteem welke is doorbelast aan de bewoners.

**LASTEN**

11. Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<b>Realisatie 2021</b>	<b>Begroting 2021</b>	<b>Realisatie 2020</b>
	€	€	€
Afschrijvingen			
- materiële vaste activa	446.078	520.180	445.810
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>446.078</b>	<b>520.180</b>	<b>445.810</b>

12. Overige bedrijfskosten

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<b>Realisatie 2021</b>	<b>Begroting 2021</b>	<b>Realisatie 2020</b>
	€	€	€
Schoonmaakwerkzaamheden e.d. (servicekosten)	19.100	16.924	27.929
Algemene kosten	49.601	87.837	63.004
Abonnementen kabelaanluiting (servicekosten)	15.859	16.256	15.859
Onderhoud en energiekosten:			
- Onderhoud	118.306	212.009	62.198
- Energiekosten gas/stroom/water	82.620	45.183	34.521
Subtotaal	200.926	257.192	96.719
Huur en leasing	20.298	16.854	16.854
Belastingen en andere heffingen	104.744	91.260	72.039
Doorbelasting personeel en schoonmaak	261.226	261.092	240.826
<b>Totaal overige bedrijfskosten</b>	<b>671.754</b>	<b>747.415</b>	<b>533.230</b>

**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 kosten van onderhoud zijn lager dan de begroting. In de begroting was nog rekening gehouden met de dotatie van de voorziening groot onderhoud, welke als gevolg van een stelselwijziging niet heeft plaatsgevonden.



5.2.9 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2021

13. Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

	Realisatie 2021 €	Begroting 2021 €	Realisatie 2020 €
Rentelasten	-129.595	-166.127	-183.112
- financiële vaste activa	-2.780	-2.780	-2.780
Subtotaal financiële lasten	<u>-132.375</u>	<u>-168.907</u>	<u>-185.892</u>
Totaal financiële baten en lasten	<u><u>-132.375</u></u>	<u><u>-168.907</u></u>	<u><u>-185.892</u></u>

**Toelichting:**

De rentelasten zijn ten opzichte van de begroting 2021 en de realisatie 2020 afgenomen door reguliere aflossingen van de langlopende leningen in 2021.

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: Veenendaal  
Datum: 25 mei 2022

W.G.  
\_\_\_\_\_  
Dhr. H.J. Prins  
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 2021 vastgesteld in de vergadering van 25 mei 2022.

De raad van toezicht van Stichting Charim Vastgoed heeft de jaarrekening 2021 goedgekeurd in de vergadering van 25 mei 2022.

#### 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.

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de raad van toezicht van en de raad van bestuur van Stichting Charim Vastgoed

### **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening**

#### ***Ons oordeel***

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Charim Vastgoed (hierna: 'de stichting') te Veenendaal (hierna: 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de betreffende jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de stichting per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 'Organisaties zonder winststreven'.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2021;
- 2 de staat van baten en lasten over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige 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 de stichting 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 de jaarstukken opgenomen andere informatie**

De jaarstukken omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 'Organisaties-zonder-winststreven' is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening 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 raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 'Organisaties-zonder-winststreven'.

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

### ***Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening***

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 'Organisaties-zonder-winststreven'.

In dit kader is de raad van bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als de raad van bestuur 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 raad van bestuur afwegen of de organisatie in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

### ***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 de 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 stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht 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 stichting 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 toezicht 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.

Arnhem, 25 mei 2022

KPMG Accountants N.V.

M.F. van Eekeren-Huson RA



KPMG Audit  
Document waarop ons rapport  
2183266-22X00182792ARN

25 mei 2022

(mede) betrekking heeft.  
KPMG Accountants N.V.