

**Jaarstukken 2024**

**Stichting Charim Vastgoed**

| INHOUDSOPGAVE                                               | Pagina |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| <b>5.1 Bestuursverslag</b>                                  | 4      |
| <b>5.2 Jaarrekening 2024</b>                                |        |
| 5.2.1 Balans per 31 december 2024                           | 5      |
| 5.2.2 Staat van baten en lasten over 2024                   | 6      |
| 5.2.3 Kasstroomoverzicht over 2024                          | 7      |
| 5.2.4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling       | 8      |
| 5.2.5 Toelichting op de balans per 31 december 2024         | 14     |
| 5.2.6 Mutatieoverzicht vastgoedbeleggingen                  | 19     |
| 5.2.7 Mutatieoverzicht financiële vaste activa              | 20     |
| 5.2.8 Overzicht langlopende schulden ultimo 2024            | 21     |
| 5.2.9 Toelichting op de staat van baten en lasten over 2024 | 22     |
| <b>5.3 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 2024

## 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 2024 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 2024 is een positief resultaat behaald van EUR 0,8 mln. (2024 begroot: EUR 0,8 mln., 2023: EUR 0,8 mln. positief). Het resultaat 2024 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. De directie bestaat uit 3 personen.

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

Veenendaal, 22 mei 2025

J.I. Poulus - Schuijjer  
Bestuurder

## 5.2 JAARREKENING

### 5.2.1 BALANS PER 31 december 2024 (na voorstel resultaatbestemming)

|                                               | Ref. | 31-dec-24<br>€    | 31-dec-23<br>€    |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVA</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Vaste activa</b>                           |      |                   |                   |
| Vastgoedbeleggingen                           | 1    | 9.157.665         | 9.530.808         |
| Financiële vaste activa                       | 2    | 319.597           | 322.377           |
| Totaal vaste activa                           |      | 9.477.262         | 9.853.185         |
| <b>Vlottende activa</b>                       |      |                   |                   |
| Debiteuren en overige vorderingen             | 3    | 54.304            | 6.055             |
| Vordering op groepsmaatschappijen             | 3    | 6.306.602         | 5.385.543         |
| Liquide middelen                              | 4    | 18.470            | 86.850            |
| Totaal vlottende activa                       |      | 6.379.376         | 5.478.449         |
| <b>Totaal activa</b>                          |      | <b>15.856.638</b> | <b>15.331.634</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Eigen vermogen</b>                         |      |                   |                   |
| Stichtingskapitaal                            | 5    | 45                | 45                |
| Algemene en overige reserves                  |      | 11.872.596        | 11.012.750        |
| Totaal eigen vermogen                         |      | 11.872.641        | 11.012.795        |
| <b>Langlopende schulden</b>                   |      |                   |                   |
|                                               | 6    | 3.550.508         | 3.876.138         |
| <b>Kortlopende schulden</b>                   |      |                   |                   |
| <b>Overige kortlopende schulden</b>           |      |                   |                   |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | 7    | 325.578           | 325.781           |
| Crediteuren                                   |      | 20.190            | 7.910             |
| Overige schulden                              |      | 17.944            | 37.426            |
| Overlopende passiva                           |      | 69.777            | 71.584            |
| Totaal kortlopende schulden                   |      | 433.489           | 442.701           |
| <b>Totaal passiva</b>                         |      | <b>15.856.638</b> | <b>15.331.634</b> |

## 5.2.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2024

|                                                                        | Ref. | Realisatie<br>2024<br>€ | Begroting<br>2024<br>€ | Realisatie<br>2023<br>€ |
|------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>BATEN</b>                                                           |      |                         |                        |                         |
| Baten als tegenprestatie voor de levering van producten en/of diensten | 10   | 2.018.352               | 1.885.395              | 1.894.970               |
| Baten uit verkoop activa                                               | 12   | 0                       | 0                      | 0                       |
| Financiële baten                                                       | 16   | 0                       | 0                      | 0                       |
| <b>Som der baten</b>                                                   |      | <u>2.018.352</u>        | <u>1.885.395</u>       | <u>1.894.970</u>        |
| <b>LASTEN</b>                                                          |      |                         |                        |                         |
| Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen                                  | 11   | 488.800                 | 468.551                | 477.934                 |
| Overige lasten                                                         | 12   | 785.256                 | 640.882                | 797.623                 |
| Financiële lasten                                                      | 13   | 110.510                 | 124.613                | 115.706                 |
| Financiële baten                                                       | 13   | -226.060                | 0                      | -328.700                |
| <b>Som der lasten</b>                                                  |      | <u>1.158.506</u>        | <u>1.234.046</u>       | <u>1.062.563</u>        |
| <b>SALDO BATEN EN LASTEN</b>                                           |      | <u><u>859.846</u></u>   | <u><u>651.349</u></u>  | <u><u>832.407</u></u>   |

## VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING

Het resultaat is als volgt verdeeld:

|                             |   | Realisatie<br>2024<br>€ | Begroting<br>2024<br>€ | Realisatie<br>2023<br>€ |
|-----------------------------|---|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Toevoeging/(onttrekking):   |   |                         |                        |                         |
| Algemene / overige reserves | 5 | 859.846                 | 651.349                | 832.407                 |
|                             |   | <u><u>859.846</u></u>   | <u><u>651.349</u></u>  | <u><u>832.407</u></u>   |

5.2.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024

|                                                                                          | Ref. | 2024            |                 | 2023            |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|                                                                                          |      | €               | €               | €               | €                 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                                           |      |                 |                 |                 |                   |
| Saldo baten en lasten                                                                    |      |                 | 741.668         |                 | 616.636           |
| Aanpassingen voor:                                                                       |      |                 |                 |                 |                   |
| - afschrijvingen vastgoedbeleggingen                                                     | 1    | 488.800         |                 | 477.934         |                   |
| - amortisatie transactiekosten leningen                                                  | 2    | 2.780           |                 | 2.780           |                   |
| - mutaties voorzieningen                                                                 |      | <u>0</u>        |                 | <u>0</u>        |                   |
|                                                                                          |      |                 | 491.580         |                 | 480.712           |
| Veranderingen in vlottende middelen:                                                     |      |                 |                 |                 |                   |
| - vorderingen                                                                            | 3    | -969.307        |                 | -1.613.094      |                   |
| - kortlopende schulden (excl. schulden aan banken en excl. mutatie nog te betalen rente) | 7    | <u>-8.585</u>   |                 | <u>-17.460</u>  |                   |
|                                                                                          |      |                 | <u>-977.893</u> |                 | <u>-1.630.554</u> |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties                                                          |      |                 | 255.356         |                 | -533.206          |
| Betaalde en ontvangen interest                                                           | 13   | <u>117.701</u>  |                 | <u>214.512</u>  |                   |
|                                                                                          |      |                 | <u>117.701</u>  |                 | <u>214.512</u>    |
| <b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>                                    |      |                 | <u>373.057</u>  |                 | <u>-318.694</u>   |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                                            |      |                 |                 |                 |                   |
| Investerings materiële vaste activa                                                      | 1    | -115.657        |                 | -373.163        |                   |
| Desinvesterings materiële vaste activa                                                   | 1    | <u>0</u>        |                 | <u>0</u>        |                   |
| <b>Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                                     |      |                 | -115.657        |                 | -373.163          |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                                           |      |                 |                 |                 |                   |
| Aflossing langlopende schulden                                                           | 6    | <u>-325.780</u> |                 | <u>-325.523</u> |                   |
| <b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                                    |      |                 | -325.780        |                 | -325.523          |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                                              |      |                 | <u>-68.380</u>  |                 | <u>-1.017.380</u> |
| Stand geldmiddelen per 1 januari                                                         |      |                 | 86.850          |                 | 1.104.231         |
| Stand geldmiddelen per 31 december                                                       |      |                 | <u>18.470</u>   |                 | <u>86.850</u>     |
| Mutatie geldmiddelen                                                                     |      |                 | -68.380         |                 | -1.017.381        |

**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 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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

#### **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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderings-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.

#### 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 2024

## ACTIVA

## 1. Vastgoedbeleggingen

De specificatie is als volgt:

|                                                                                             | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                                             | €         | €         |
| Bedrijfsgebouwen en terreinen                                                               | 8.326.884 | 8.657.462 |
| Machines en installaties                                                                    | 810.481   | 780.231   |
| Andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en administratieve uitrusting                     | 16.571    | 18.706    |
| Materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa | 3.729     | 74.409    |
| Totaal vastgoedbeleggingen                                                                  | 9.157.665 | 9.530.808 |

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

|                            | 2024      | 2023      |
|----------------------------|-----------|-----------|
|                            | €         | €         |
| Boekwaarde per 1 januari   | 9.530.808 | 9.635.578 |
| Bij: investeringen         | 115.657   | 373.163   |
| Af: afschrijvingen         | 488.800   | 477.934   |
| Af: desinvesteringen       | 0         | 0         |
| Boekwaarde per 31 december | 9.157.665 | 9.530.808 |

**Toelichting:**

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

Charim Vastgoed heeft de realiseerbare directe opbrengstwaarde bij verkoop en de contante waarde van de toekomstige kasstromen van haar zorgvastgoed benaderd op het niveau van de kasstroomgenererende eenheden en vergeleken met de boekwaarde van het vastgoed en de overige met de bedrijfsvoering samenhangende activa per 31 december 2024.

De realiseerbare directe opbrengstwaarden van vaste activa waarvan het voornemen bestaat deze te verkopen, zijn ontleend aan taxaties door onafhankelijke externe taxateurs en de meerjarenbegroting 2023-2032. Op basis van de uitgevoerde analyses is in 2024 geen afwaardering noodzakelijk gebleken.

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 2024 bedraagt ongeveer EUR 20,1 mln. De meest recente WOZ-waarde bedraagt € 42,6 mln.

Het vastgoed dient voor een bedrag van EUR 9,2 mln. als onderpand voor schulden aan kredietinstellingen, waarvan EUR 7,2 mln. per 31/12/24 (2023: EUR 7,4 mln.) als garantie op leningen die zijn geborgd via het Waarborgfonds voor de Zorg (WfZ) en EUR 2,0 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-24 | 31-dec-23 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
|                                     | €         | €         |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 263.193   | 263.193   |
| Overige vorderingen - Disagio       | 56.404    | 59.184    |
| Stand per 31 december 2024          | 319.597   | 322.377   |

Het verloop van de financiële vaste activa is als volgt:

|                               | 2024    | 2023    |
|-------------------------------|---------|---------|
|                               | €       | €       |
| Boekwaarde per 1 januari 2024 | 322.377 | 325.157 |
| Amortisatie (dis)agio         | -2.780  | -2.780  |
| Boekwaarde per 31 december    | 319.597 | 322.377 |

**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 2024 van de overige vorderingen - disagio- betreft EUR 2.780.

## 5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

### ACTIVA

#### 3. Debiteuren en overige vorderingen

De specificatie is als volgt:

|                                          | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                          | €         | €         |
| Debiteuren                               | 0         | 0         |
| Overige vorderingen:                     | 54.304    | 0         |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen      | 6.306.602 | 5.385.543 |
| Afrekening servicekosten                 | 0         | 6.055     |
| Totaal debiteuren en overige vorderingen | 6.360.906 | 5.391.599 |

#### Toelichting:

De vorderingen op groepsmaatschappijen betreft een rekening courant verhouding met Stichting Zorggroep Charim. Er wordt rente van 3,85% berekend over deze vordering. De looptijd van deze vordering is korter dan 1 jaar.

#### 4. Liquide middelen

De specificatie is als volgt:

|                         | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|-------------------------|-----------|-----------|
|                         | €         | €         |
| Bankrekeningen          | 18.470    | 86.850    |
| Totaal liquide middelen | 18.470    | 86.850    |

#### 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.(2023: 5 mln.) afgesloten bij de ING. In 2024 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

## 5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

### PASSIVA

#### 5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende componenten:

|                              | 31-dec-24  | 31-dec-23  |
|------------------------------|------------|------------|
|                              | €          | €          |
| Kapitaal                     | 45         | 45         |
| Algemene en overige reserves | 11.872.596 | 11.012.750 |
| Totaal eigen vermogen        | 11.872.641 | 11.012.795 |

#### Kapitaal

| Het verloop is als volgt weer te geven: | Saldo per<br>1-jan-2024 | Resultaat-<br>bestemming | Overige<br>mutaties | Saldo per<br>31-dec-2024 |
|-----------------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
|                                         | €                       | €                        | €                   | €                        |
| Totaal kapitaal                         | 45                      | 0                        | 0                   | 45                       |

#### Algemene en overige reserves

| Het verloop is als volgt weer te geven: | Saldo per<br>1-jan-2024 | Voorstel<br>resultaat-<br>bestemming | Overige<br>mutaties | Saldo per<br>31-dec-2024 |
|-----------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|
|                                         | €                       | €                                    | €                   | €                        |
| Algemene reserves                       | 11.012.750              | 859.846                              | 0                   | 11.872.596               |
| Totaal algemene reserves                | 11.012.750              | 859.846                              | 0                   | 11.872.596               |

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 2024 is toegevoegd aan de algemene reserve conform het voorgenomen besluit van het bestuur.

## 5.2.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

### PASSIVA

#### 6. Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

|                             | 31-dec-24        | 31-dec-23        |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | €                | €                |
| Schulden aan banken         | 3.876.086        | 4.201.919        |
| Totaal langlopende schulden | <u>3.876.086</u> | <u>4.201.919</u> |

Het verloop is als volgt weer te geven:

|                                            | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                            | €                | €                |
| Stand per 1 januari                        | 4.201.663        | 4.527.853        |
| Bij: nieuwe leningen                       | 0                | 0                |
| Af: aflossingen                            | 325.577          | 325.934          |
| Stand per 31 december                      | <u>3.876.086</u> | <u>4.201.919</u> |
| Af: aflossingsverplichting komend boekjaar | 325.578          | 325.781          |
| Stand langlopende schulden per 31 december | <u>3.550.508</u> | <u>3.876.138</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 | 325.578   | 325.781   |
| Langlopend deel van de langlopende schulden (> 1 jr.) (balanspost)              | 3.550.508 | 3.876.138 |
| Hiervan langlopend (> 5 jaar)                                                   | 2.412.500 | 2.575.000 |

#### 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-24      | 31-dec-23      |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                               | €              | €              |
| Crediteuren                                   | 20.190         | 7.910          |
| Aflossingsverplichtingen langlopende leningen | 325.578        | 325.781        |
| Nog te betalen rente                          | 17.855         | 18.482         |
| Nog te betalen kosten                         | 89             | 18.944         |
| Waarborgsommen                                | 69.777         | 71.584         |
| Vooruitontvangen opbrengsten                  | 0              | 0              |
| afrekening servicekosten                      | 0              | 0              |
| Totaal overige kortlopende schulden           | <u>433.489</u> | <u>442.701</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 2024

### 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 96.750 zijnde 3% van het per 31 december 2024 uitstaande saldo van bij het fonds geborgde leningen (in totaal EUR 3,2 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. (2023: EUR 5 mln.) bij ING Bank welke loopt tot 1 augustus 2025.

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-<br>gebouwen en<br>terreinen | Machines en<br>installaties | Andere vaste<br>bedrijfs-<br>middelen,<br>technische en<br>administratieve<br>uitrusting | bedrijfsactiva in<br>uitvoering en<br>vooruitbetalingen<br>op materiële<br>vaste activa | Niet aan het<br>bedrijfsproces<br>dienstbare<br>materiële activa | Totaal           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                               | €                                     | €                           | €                                                                                        | €                                                                                       | €                                                                | €                |
| <b>Stand per 1 januari 2024</b>               |                                       |                             |                                                                                          |                                                                                         |                                                                  |                  |
| - 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 1 januari 2024                 | <u>8.657.462</u>                      | <u>780.231</u>              | <u>18.706</u>                                                                            | <u>74.409</u>                                                                           | <u>0</u>                                                         | <u>9.530.808</u> |
| <b>Mutaties in het boekjaar</b>               |                                       |                             |                                                                                          |                                                                                         |                                                                  |                  |
| - investeringen                               | 76.337                                | 108.932                     | 1.068                                                                                    | -70.680                                                                                 | 0                                                                | 115.657          |
| - afschrijvingen                              | 406.915                               | 78.682                      | 3.203                                                                                    | 0                                                                                       | 0                                                                | 488.800          |
| - <i>terugname geheel afgeschreven activa</i> |                                       |                             |                                                                                          |                                                                                         |                                                                  |                  |
| .aanschafwaarde                               | 0                                     | 0                           | 0                                                                                        | 0                                                                                       | 0                                                                | 0                |
| .cumulatieve herwaarderingen                  | 0                                     | 0                           | 0                                                                                        | 0                                                                                       | 0                                                                | 0                |
| .cumulatieve afschrijvingen                   | 0                                     | 0                           | 0                                                                                        | 0                                                                                       | 0                                                                | 0                |
| - <i>desinvesteringen</i>                     |                                       |                             |                                                                                          |                                                                                         |                                                                  |                  |
| aanschafwaarde                                | 0                                     | 0                           | 0                                                                                        | 0                                                                                       | 0                                                                | 0                |
| cumulatieve herwaarderingen                   | 0                                     | 0                           | 0                                                                                        | 0                                                                                       | 0                                                                | 0                |
| cumulatieve afschrijvingen                    | 0                                     | 0                           | 0                                                                                        | 0                                                                                       | 0                                                                | 0                |
| per saldo                                     | 0                                     | 0                           | 0                                                                                        | 0                                                                                       | 0                                                                | 0                |
| Mutaties in boekwaarde (per saldo)            | <u>-330.578</u>                       | <u>30.250</u>               | <u>-2.135</u>                                                                            | <u>-70.680</u>                                                                          | <u>0</u>                                                         | <u>-373.143</u>  |
| <b>Stand per 31 december 2024</b>             |                                       |                             |                                                                                          |                                                                                         |                                                                  |                  |
| - aanschafwaarde                              | 12.978.223                            | 2.400.021                   | 66.931                                                                                   | 3.729                                                                                   | 0                                                                | 15.448.904       |
| - cumulatieve afschrijvingen                  | 4.651.339                             | 1.589.540                   | 50.360                                                                                   | 0                                                                                       | 0                                                                | 6.291.239        |
| Boekwaarde per 31 december 2024               | <u>8.326.884</u>                      | <u>810.481</u>              | <u>16.571</u>                                                                            | <u>3.729</u>                                                                            | <u>0</u>                                                         | <u>9.157.665</u> |
| Afschrijvingspercentage                       | 0% - 22%                              | 2,5% - 20%                  | 10% - 33%                                                                                |                                                                                         |                                                                  |                  |

## 5.2.7 MUTATIEOVERZICHT FINANCIELE VASTE ACTIVA

|                                                         | Vorderingen op<br>groepsmaat-<br>schappijen | Overige<br>vorderingen | Totaal         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                                         | €                                           | €                      | €              |
| Boekwaarde per 1 januari 2024                           | 263.193                                     | 59.184                 | 322.377        |
| Kapitaalstortingen                                      |                                             |                        | 0              |
| Resultaat deelnemingen                                  |                                             |                        | 0              |
| Ontvangen dividend                                      |                                             |                        | 0              |
| Verstrekte leningen / verkregen effecten                |                                             |                        | 0              |
| Ontvangen dividend / aflossing leningen                 |                                             |                        | 0              |
| Vrijval in verband met aflossing onderliggende leningen | 0                                           | 0                      | 0              |
| Amortisatie (dis)agio                                   | 0                                           | -2.780                 | -2.780         |
| Boekwaarde per 31 december 2024                         | <u>263.193</u>                              | <u>56.404</u>          | <u>319.597</u> |

BIJLAGE

5.2.8 Overzicht langlopende schulden ultimo 2024

| Leninggever                                                            | Datum    | Hoofdsom  | Totale<br>loop-<br>tijd | Soort lening | Werkelijke-<br>rente | Restschuld<br>31 december<br>2023 | rente-<br>herziening | Aflossing<br>in 2024 | Restschuld<br>31 december<br>2024 | Restschuld<br>over 5 jaar | Resterende<br>looptijd in<br>jaren eind<br>2024 | Aflossings-<br>wijze | Aflossing<br>2025 | Gestelde zekerheden |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
|                                                                        |          | €         |                         |              | %                    | €                                 | €                    | €                    | €                                 | €                         |                                                 |                      | €                 |                     |
| De Oosterborch en GOED<br>Lening BNG 40.105887<br>Lening BNG 40.105888 | 29-10-10 | 2.500.000 | 40                      | lineair      | 3,250                | 1.687.500                         | 29-10-2026           | 62.500               | 1.625.000                         | 1.312.500                 | 26                                              | lineair              | 62.500            | Borg WfZ            |
|                                                                        | 29-10-10 | 3.000.000 | 30                      | lineair      | 3,305                | 1.700.000                         | 29-10-2025           | 100.000              | 1.600.000                         | 1.100.000                 | 16                                              | lineair              | 100.000           | Borg WfZ            |
| Spathodea<br>Lening BNG nr. 98218                                      | 01-02-11 | 2.346.709 | 17                      | annuïteiten  | -0,125               | 814.163                           | einde looptijd       | 163.077              | 651.086                           | 0                         | 4                                               | annuïteiten          | 163.078           | Gemeente garantie   |
| Totaal                                                                 |          | 7.846.709 |                         |              |                      | 4.201.663                         |                      | 325.577              | 3.876.086                         | 2.412.500                 |                                                 |                      | 325.578           |                     |

Toelichting:

De zekerheden betreffen hypotheekrecht op de opstallen.

## 5.2.9 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2024

### 10. Overige bedrijfsopbrengsten

| <i>De specificatie is als volgt:</i>                    | <b>Realisatie<br/>2024</b> | <b>Begroting<br/>2024</b> | <b>Realisatie<br/>2023</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                         | €                          | €                         | €                          |
| Overige opbrengsten (waaronder verhuur onroerend goed): |                            |                           |                            |
| Huur bewoners                                           | 1.854.932                  | 1.650.852                 | 1.688.063                  |
| Opbrengst servicekosten                                 | 161.232                    | 233.572                   | 205.124                    |
| Overige                                                 | 2.188                      | 971                       | 1.783                      |
| <b>Totaal</b>                                           | <b>2.018.352</b>           | <b>1.885.395</b>          | <b>1.894.970</b>           |

#### Toelichting:

De huuropbrengsten nemen toe door de jaarlijkse huurverhoging. Servicekosten zijn gedaald door de afname van de energiekosten.

## LASTEN

### 11. Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen

| <i>De specificatie is als volgt:</i> | <b>Realisatie<br/>2024</b> | <b>Begroting<br/>2024</b> | <b>Realisatie<br/>2023</b> |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                      | €                          | €                         | €                          |
| Afschrijvingen                       |                            |                           |                            |
| - materiële vaste activa             | 488.800                    | 468.551                   | 477.934                    |
| <b>Totaal afschrijvingen</b>         | <b>488.800</b>             | <b>468.551</b>            | <b>477.934</b>             |

### 12. Overige bedrijfskosten

| <i>De specificatie is als volgt:</i>           | <b>Realisatie<br/>2024</b> | <b>Begroting<br/>2024</b> | <b>Realisatie<br/>2023</b> |
|------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                | €                          | €                         | €                          |
| Schoonmaakwerkzaamheden e.d. (servicekosten)   | 71.439                     | 38.450                    | 45.975                     |
| Algemene kosten                                | 45.478                     | 40.031                    | 55.780                     |
| Abonnementen kabel aansluiting (servicekosten) | 17.685                     | 15.785                    | 16.722                     |
| Onderhoud en energiekosten:                    |                            |                           |                            |
| - Onderhoud                                    | 121.992                    | 71.012                    | 65.481                     |
| - Energiekosten gas/stroom/water               | 191.376                    | 160.050                   | 225.306                    |
| <b>Subtotaal</b>                               | <b>313.368</b>             | <b>231.062</b>            | <b>290.787</b>             |
| Huur en leasing                                | 22.279                     | 20.298                    | 22.279                     |
| Belastingen en andere heffingen                | 52.947                     | 74.956                    | 119.464                    |
| Doorbelasting personeel en schoonmaak          | 262.060                    | 220.300                   | 246.616                    |
| <b>Totaal overige bedrijfskosten</b>           | <b>785.256</b>             | <b>640.882</b>            | <b>797.623</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 energiekosten zijn in 2024 weer wat gedaald door lagere gecontracteerde energieprijzen.

## 5.2.9 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2024

### 13. Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

|                                   | Realisatie<br>2024<br>€ | Begroting<br>2024<br>€ | Realisatie<br>2023<br>€ |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Rentelasten                       | -107.732                | -121.835               | -112.929                |
| Rentebaten                        | 226.060                 | 0                      | 328.700                 |
| - financiële vaste activa         | -2.778                  | -2.778                 | -2.777                  |
| Subtotaal financiële lasten       | 115.550                 | -124.613               | 212.994                 |
| Totaal financiële baten en lasten | 115.550                 | -124.613               | 212.994                 |

#### Toelichting:

De rentelasten zijn ten opzichte van de begroting 2024 en de realisatie 2023 afgenomen door reguliere aflossingen van de langlopende leningen in 2024. 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: Veenendaal  
Datum: 22 mei 2025

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 2024 vastgesteld in de vergadering van 22 mei 2025

De raad van toezicht van Stichting Charim Vastgoed heeft de jaarrekening 2024 goedgekeurd in de vergadering van 22 mei 2025

#### **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.