

Geconsolideerde jaarrekening
Stichting Vastgoed zorgsector
2023

Stichting Vastgoed zorgsector
Parijsboulevard 143G
Postbus 429
3500 AK UTRECHT
info@vastgoedzorgsector.nl
KvK 30050804

Inhoud

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2023	4
2	Geconsolideerde winst- en- verliesrekening over 2023.....	6
3	Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2023	7
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2023	8
	<i>Activiteiten</i>	8
	<i>Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister</i>	8
	<i>Toegepaste standaarden</i>	8
	<i>Continuïteit.....</i>	8
	<i>Oordelen en schattingen.....</i>	8
	<i>Schattingwijziging.....</i>	8
	<i>Presentatiewijzigingen</i>	8
	<i>Foutherstel.....</i>	8
	<i>Verbonden partijen.....</i>	9
	<i>Kasstroomoverzicht</i>	9
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
5.1	Algemeen	10
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar.....	10
5.3	Grondslagen voor consolidatie	10
5.4	Financiële instrumenten	11
5.5	Overige financiële verplichtingen	11
5.6	Vastgoedbeleggingen	11
5.7	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.....	13
5.8	Financiële vaste activa	13
5.9	Voorraad grond en ontwikkelposities	14
5.10	Onderhanden projecten.....	14
5.11	Liquide middelen.....	14
5.12	Voorzieningen	14
5.13	Langlopende schulden	14
5.14	Kortlopende schulden	15
6	Grondslagen voor de resultaatbepaling	16
6.1	Huuropbrengsten	16
6.2	Verkoopopbrengsten	16
6.3	Omzet en kosten onderhanden projecten.....	16
6.4	Overige bedrijfsopbrengsten	16
6.5	Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.....	16
6.6	Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten.....	16
6.7	Personeelsbeloningen/pensioenen	16
6.8	Onderhoudslasten	17
6.9	Overige bedrijfslasten.....	17
6.10	Rentebaten.....	17
6.11	Rentelasten en soortgelijke kosten	17
6.12	Belastingen.....	17
6.13	Doorbelasting kosten aan stichting Habion	18
7	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	19

7.1	Vastgoedbeleggingen/Materiële vaste activa	19
7.2	Financiële vaste activa	21
7.3	Vlottende activa.....	21
7.4	Vorderingen	22
7.5	Liquide middelen.....	23
7.6	Eigen vermogen	23
7.7	Voorzienen	24
7.8	Langlopende schulden	24
7.9	Kortlopende schulden	24
7.10	Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen.....	27
7.11	Gebeurtenissen na balansdatum	28
8	Toelichting op de winst- en- verliesrekening	29
8.1	Bedrijfsopbrengsten	29
8.2	Verkoop bestaand bezit.....	29
8.3	Overige opbrengsten	29
8.4	Bedrijfslasten	29
8.5	Financiële baten en lasten.....	32
8.6	Belastingen.....	33
9	Enkelvoudige balans per 31 december 2023	35
10	Enkelvoudige winst- en- verliesrekening over 2023	37
11	Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023.....	38
11.1	Algemeen	38
11.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling.....	38
11.3	Resultaat deelnemingen	38
11.4	Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming.....	38
11.5	Bezoldiging bestuurders	38
12	Toelichting op de enkelvoudige balans	39
12.1	Vastgoedbeleggingen en materiele vast activa ten dienste van.....	39
12.2	Financiële vaste activa	40
12.3	Voorraden	40
12.4	Vorderingen.....	41
12.5	Liquide middelen.....	42
12.6	Eigen vermogen	42
12.7	Voorzienen	43
12.8	Langlopende schulden	43
12.9	Kortlopende schulden	43
13	Toelichting enkelvoudige winst- en- verliesrekening	45
13.1	Huuropbrengsten	45
13.2	Verkopen bestaand bezit	45
13.3	Overige opbrengsten	45
13.4	Bedrijfslasten	45
13.5	Deelnemingen.....	49
13.6	Belastingen.....	49
13.7	Overige gegevens	50
13.8	Controleverklaring onafhankelijke accountant	50

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming, x € 1.000)

Vaste activa
Vastgoedbeleggingen

	7.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		70.817	89.576
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		16.866	5.366
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>87.683</u>	<u>94.942</u>

Materiële vaste activa

	7.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		823	490
Totaal materiële vaste activa		<u>823</u>	<u>490</u>

Financiële vaste activa

	7.2		
Latente belasting vordering		24	50
Totaal vaste activa		<u>88.530</u>	<u>95.482</u>

Vlottende activa
Voorraad

	7.3		
Grondposities		8.444	8.444
Woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit		421	-
		<u>8.865</u>	<u>8.444</u>

Vorderingen

	7.4		
Debiteuren		13	2.157
Belastingen		66	34
Overige vorderingen		505	5
Overlopende activa		921	526
		1.505	2.722

Liquide middelen

	7.5		
		<u>31.199</u>	<u>27.950</u>
Totaal vlottende activa		<u>41.569</u>	<u>39.116</u>

Totaal ACTIVA		<u>130.099</u>	<u>134.598</u>
----------------------	--	----------------	----------------

<u>Groepsvermogen</u>	7.6		
Eigen vermogen			
Overige reserves		98.343	97.118
Herwaarderingsreserve		18.009	24.998
Totaal groepsvermogen		116.352	122.116
<u>Voorzieningen</u>	7.7		
Voorziening verlieslatend contract		1.564	239
Totaal voorzieningen		1.564	239
<u>Langlopende schulden</u>	7.8		
Leningen kredietinstellingen		9.504	9.702
Totaal langlopende schulden		9.504	9.702
<u>Kortlopende schulden</u>	7.9		
Schulden aan kredietinstellingen		198	198
Schulden aan leveranciers		785	731
Belastingen en premies sociale verzekeringen		635	713
Overige schulden		10	10
Overlopende passiva		1.051	889
Totaal kortlopende schulden		2.679	2.541
Totaal PASSIVA		130.099	134.598

2 Geconsolideerde winst- en- verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten	8.1	4.311	4.262
Verkoop bestaand bezit	8.2	14.425	10.476
Doorbelastingen aan Stichting Habion	8.3	12.506	10.889
Overige opbrengsten	8.3	257	261

Som der bedrijfsopbrengsten

		<u>31.499</u>	<u>25.888</u>
--	--	---------------	---------------

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa	8.4	260	311
Boekwaarde verkopen		9.703	10.657
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		9.095	-1.188
Terugname afwaarderingen		-	-4.047
Overige waardeveranderingen		1.325	-541
Lonen en salarissen		5.933	4.943
Sociale lasten en pensioenlasten		1.820	1.530
Onderhoudslasten		963	641
Overige bedrijfslasten		7.493	7.297

Som der bedrijfslasten

		<u>36.592</u>	<u>19.603</u>
--	--	---------------	---------------

Bedrijfsresultaat

		<u>-5.093</u>	<u>6.285</u>
--	--	---------------	--------------

Financiële baten en lasten

Rentebaten	8.5	21	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-454	-247

Resultaat Financiële baten en lasten

		<u>-433</u>	<u>-247</u>
--	--	-------------	-------------

Afwaardering deelneming		-	-
-------------------------	--	---	---

Resultaat voor belastingen

		<u>-5.526</u>	<u>6.038</u>
--	--	---------------	--------------

Belastingen

8.6		-238	-124
-----	--	------	------

Resultaat na belastingen

		<u>-5.764</u>	<u>5.914</u>
--	--	---------------	--------------

3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2023

(x € 1.000)

Geconsolideerd Kasstroomoverzicht	Boekjaar 2023		Boekjaar 2022	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten zelfstandige w oningen	3.004		2.351	
Huurontvangsten intramuraal	1.263		1.498	
Huurontvangsten BOG	95		87	
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	98		123	
Vergoedingen	-13		166	
Overige bedrijfsontvangsten	12.557		12.575	
Saldo ingaande kasstromen		17.005		16.800
Uitgaven:				
Betalingen aan w erknemers	-7.483		-6.274	
Onderhoudsuitgaven	-1.130		-1.017	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.485		-9.057	
Betaalde interest	-532		-108	
Verhuurderheffing	-		-55	
Vennootschapsbelasting	-228		-137	
Saldo uitgaande kasstromen		-16.859		-16.646
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		146		154
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, w oon- en niet w ongelegenheden	8.959		8.445	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		8.959		8.445
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	-5.399		-11.139	
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	-124		-	
Investeringsoverig	-84		-208	
Verwerving van materiële vaste activa		-5.608		-11.347
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		3.351		-2.902
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		26	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-26	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-		-
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuw e leningen	-		9.900	
Uitgaand				
Aflossing leningen	-248		-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-248		9.900
Toename/Afname van geldmiddelen		3.249		7.153
Geldmiddelen aan het begin van de periode	27.950		20.796	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	31.199		27.950	
Toename (afname) van geldmiddelen		3.249		7.153

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2023

Algemene toelichting

Activiteiten

Stichting Vastgoed zorgsector is gevestigd te Utrecht. De organisatie is een niet winst beogende instelling (NWI); de voornaamste activiteiten van de groep bestaan uit de bouw en exploitatie van woningen voor ouderen.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Vastgoed Zorgsector, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht op de Parijsboulevard 143G. Stichting Vastgoed Zorgsector is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 30050804.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van stichting Vastgoed Zorgsector zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Als het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Foutherstel

Onjuiste verwerking van de onderhanden projecten binnen de groep.

Er heeft een onjuiste verwerking van de positie “onderhanden projecten” in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Vastgoed Zorgsector plaats gevonden. Gezien de aard en omvang van de onjuiste verwerking is er sprake van een materiële fout en wordt in lijn met RJ 150 fouterstel toegepast.

Vastgoed zorgsector Ontwikkeling BV ontwikkelde ultimo 2022 twee projecten ten behoeve van stichting Vastgoed zorgsector. Deze zijn in de vastgestelde jaarrekening 2022 onterecht verwerkt als projecten ten behoeve van derden. Op geconsolideerd niveau heeft er echter geen verkoop aan derden plaats gevonden, waardoor deze gerubriceerd had moeten worden als “onroerende en roerende zaken in ontwikkeling”.

In overeenstemming met RJ 150.205 is correctie op de vergelijkende cijfers toegepast.

Het fouterstel heeft geen invloed op het totaal vermogen of resultaat en is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen binnen de balans:

	Onderhanden projecten	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling
	31 december 2022	31 december 2022
Voor fouterstel	€5.366	€0
Na fouterstel	€0	€5.366

Het fouterstel is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen binnen de winst- en verliesrekening:

	Omzet onderhanden projecten	Kosten uitbesteed werk	Overige opbrengsten
	2022	2022	2022
Voor fouterstel	€10.736	€10.700	€225
Na fouterstel	€0	€0	€261

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van stichting Vastgoed Zorgsector en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

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

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich borgen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economisch eigendom. De jaarrekening is opgesteld in duizend euro's.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.3 Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering.

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Vastgoed zorgsector en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn

hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de stichting. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde Winst-en-verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Vastgoed zorgsector Holding BV gevestigd te Utrecht (100%), die moeder is van de volgende deelnemingen:
- Vastgoed Zorgsector Ontwikkeling BV gevestigd te Utrecht (100%)
- Vastgoed Zorgsector Participatie BV gevestigd te Utrecht (100%)
- Ancon Iberia VGZ S.L. te Alfaz del Pi (Spanje) (100%)

5.4 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij stichting Vastgoed zorgsector leningen u/g, vorderingen, liquide middelen, langlopende en kortlopende schulden. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

5.5 Overige financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen die geen deel uitmaken van een handelsportefeuille worden tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode.

5.6 Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking van de vastgoedbeleggingen worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

De gekozen prijsgrondslag voor de vastgoedbeleggingen betreft waardering tegen actuele waarde. Gezien het hanteren van de prijsgrondslag actuele waarde, worden alle vastgoedbeleggingen tegen reële waarde gewaardeerd. De reële waarde van een vastgoedbelegging geeft weer de actuele marktsituatie en omstandigheden op de balansdatum. De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt beschouwd als de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum.

Vaststellen reële waarde

Om de reële waarde van de portefeuille van Stichting Vastgoed zorgsector te bepalen, worden alle objecten gewaardeerd als objectspecifieke taxatie. De taxatie wordt verricht door een externe, onafhankelijke en deskundige taxateur. Bij een objectspecifieke taxatie worden NRV-richtlijnen gebruikt en zijn alle parameters (zoals disconteringsvoet, exit yield, markthuur, inflatie- en kostenreeksen) vrij in te vullen door de externe taxateur. Hierbij zal de taxateur op basis van marktontwikkelingen en expertise de parameters inschatten en onderbouwen. Hiervoor ligt de onderzoeksverplichting bij de taxateur en is de taxateur hiervoor ook aansprakelijk. Parameters zoals (gemeentelijke-)belastingen zullen worden overgenomen uit de beschikbare overheidsdata, door de taxateur. De uitkomsten van de taxateur worden intern geanalyseerd door de afdeling portefeuille management.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, locatie en huursituatie. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is tot stand gekomen door middel van een objectspecifieke taxatie middels de Netto Contante Waardeberekening en/of de kapitalisatiemethode. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarin de stichting actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet

opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijken verplichtingen.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat/ herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de vastgoedbeleggingen opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging en wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Het positieve verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille toegelicht bij het eigen vermogen.

5.7 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

- Inventaris/automatisering/vervoersmiddelen ten dienste van exploitatie	Lineair 4-10
--	-----------------

5.8 Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelnemingen van stichting Vastgoed Zorgsector in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van stichting Vastgoed Zorgsector in de marktwaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van stichting Vastgoed Zorgsector in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Als en voor zover stichting Vastgoed Zorgsector niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardeverandering in het eigen vermogen worden verwerkt.

Als de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Als en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zo nodig een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt als en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

5.9 Voorraad grond en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities bestemd voor eigen exploitatie en verkoop worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op moment dat grond- en ontwikkelposities bestemd voor eigen exploitatie daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten.

Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de actuele waarde (opbrengstwaarde) lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiervoor wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

5.10 Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

5.11 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit 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.

5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.13 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Langlopende schulden hebben een verwachte looptijd van langer dan één jaar.

5.14 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In een zakelijke transactie zal de reële waarde op het moment van de transactie gelijk zijn aan de kostprijs. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden dienen in de waardering bij eerste verwerking te worden opgenomen. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van korter dan één jaar.

6 Grondslagen voor de resultaatbepaling

6.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden vastgesteld rekening houdend met de wettelijke bepalingen. In die gevallen waarin er nog geen definitieve huurprijsvaststelling bekend is, wordt een voorlopige huurprijs bepaald. Deze opbrengsten betreffen de huren die betrekking hebben op het boekjaar na aftrek van huurderiving.

6.2 Verkoopopbrengsten

De verkoopopbrengst wordt verminderd met de boekwaarde van het verkochte bezit, hetgeen per saldo het resultaat van de transactie weergeeft tegen de actuele waarde op het moment van verkoop.

6.3 Omzet en kosten onderhanden projecten

De omzet en de kosten van onderhanden projecten worden geboekt naar rato van de voortgang van de verrichte werkzaamheden, de zogenoemde POC methodiek.

6.4 Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder wordt onder andere de opbrengst van de doorbelasting (naar Habion) en de overige dienstverlening aan derden verantwoord.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

In verband met de waardering tegen actuele waarde worden de waardemutaties van de vastgoedbeleggingen verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

6.6 Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Hieronder zijn de salarissen, sociale lasten en pensioenpremies met betrekking tot de in het boekjaar werkzame werknemers opgenomen.

6.7 Personeelsbeloningen/pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenfondsen verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het betreffende fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van de fondsen en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat.

Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met de fondsen, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het betreffende pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

6.8 Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

6.9 Overige bedrijfslasten

Onder deze post worden de overige exploitatielasten zoals onroerendzaakbelastingen en verzekeringen verantwoord. Tevens zijn hieronder de overige werkorganisatiekosten zoals huisvestingskosten, kosten bestuur, algemene kosten en overige personeelskosten verantwoord. Laatstgenoemde kosten zijn op basis van vaste verdeelsleutels verrekend tussen stichting Habion en stichting Vastgoed zorgsector.

6.10 Rentebaten

Als rentebaten worden de (te) ontvangen rentevergoedingen op leningen u/g, banktegoeden, effecten en overige liquide middelen verantwoord, alsmede geactiveerde bouwrente.

6.11 Rentelasten en soortgelijke kosten

Onder deze post zijn de rentelasten met betrekking tot de schulden opgenomen. Eventuele boeterente wordt rechtstreeks ten laste van het resultaat verwerkt.

6.12 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

6.13 Doorbelasting kosten aan stichting Habion

Tussen de stichtingen Habion en Vastgoed zorgsector bestaat een kostendelingsovereenkomst, waarbij de gezamenlijke personeelskosten en werkorganisatiekosten over de beide stichtingen worden verdeeld. In 2023 bedroeg de verdeling Habion 85% en Vastgoed zorgsector 15% (voorgaand jaar: idem).

De kosten van directievoering worden voor 15% doorbelast van Stichting Habion aan Stichting Vastgoed zorgsector.

7 Toelichting op de geconsolideerde balans

7.1 Vastgoedbeleggingen/Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt weer te geven:

	2023			2022		
	In exploitatie	In ontwikkeling	Totaal	In exploitatie	In ontwikkeling	Totaal
Boekwaarde per 1 januari						
- Aanschaffingswaarde	65.029	5.366	70.395	53.590	13.158	66.748
- Herwaarderingen	24.999	0	24.999	27.590	0	27.590
Cumulatieve waardeveranderingen	-452	0	-452	-580	0	-580
Boekwaarde per 1 januari	89.576	5.366	94.942	80.600	13.158	93.758
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari	89.576	5.366	94.942	80.600	13.158	93.758
- Investerings	27	11.500	11.527	590	10.978	11.568
- Aankopen	0	0	0	18.340	0	18.340
- Verkoop	-8.977	0	-8.977	-10.552	0	-10.552
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-7.231	0	-7.231	1.060	0	1.060
- Afwaarderingen	-2.398	0	-2.398	128	0	128
- Overige waardeveranderingen	0	0	0	-590	0	-590
- Voorraad mutatie	-180	0	-180	0	-18.770	-18.770
Boekwaarde per 31 december	87.683	16.866	87.683	94.942	5.366	94.942
Boekwaarde per 31 december						
- Aanschaffingswaarde rendabele investeringen	55.900	16.866	72.766	65.029	5.366	70.395
- Herwaarderingen	17.767	0	17.767	24.999	0	24.999
- Cumulatieve waardeveranderingen	-2.850	0	-2.850	-452	0	-452
Boekwaarde per 31 december	70.817	16.866	87.683	89.576	5.366	94.942

Het verloop van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari		
- Aanschaffingswaarde	1.573	1.315
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.083	-772
Boekwaarde per 1 januari	490	543
Correctie aanschafwaarde	-8	0
Correctie reeds afgeschreven	8	0
Boekwaarde per 1 januari	490	543
- Investerings	593	258
- Afschrijvingen	-260	-311
Boekwaarde per 31 december	823	490
Boekwaarde per 31 december		
- Aanschaffingswaarde	2.158	1.573
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.335	-1.083
Boekwaarde per 31 december	823	490

Parameters

De vastgoedportefeuille van VGZ is gewaardeerd middels object specifieke taxaties conform de geldende NRVV-richtlijnen. Dit houdt in dat de taxateur vrij is alle parameters naar eigen inzicht vorm te geven.

Onderstaand de bandbreedtes van de parameters:

	Min.	Max.				
Disconteringsvoet	4,56%	13,01%				
Exit Yield	0,00%	15,35%				
Prijs- en inflatierreeksen	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 ev
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Huurstijging woningen						
Min						
Max	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde Woningen						
Min						
Max	0,75%	1,75%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Markthuur						
Woningen	€ 468,45	€ 1.404,00				
Parkeren	€ 10,00	€ 135,00				
Leegwaarde						
Woningen	€ 108.000	€ 520.000				
Parkeren	€ 3.750	€ 36.000				
Mutatiegraad						
Woningen	4,00%	15,00%				
Parkeren	9,80%	16,67%				
Ondershoudslasten						
Woningen (per vhe)	€ 960	€ 1.945				
Parkeren (per vhe)	€ 63	€ 214				
BOG/MOG/ZOG (per m2 BVO)	€ 6,88	€ 11,11				
Maximale huur	zie omschrijving					
Leegstand						
Woningen	2	0,65%				

Brand- en stormverzekering

Voor de activa van stichting Vastgoed zorgsector is een verzekering afgesloten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. Dezelfde polis als voorgaand jaar is van kracht. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 8.8 miljoen, dit is enkel van toepassingen op de zorginstellingen. Separaat is er voor woningen op VHE-niveau een verzekering afgesloten met een totale verzekerde waarde van € 61.9 miljoen met een maximale schade-uitkering van € 45 miljoen per locatie en met een eigen risico van € 2.500 per gebeurtenis. In totaal bedraagt de verzekerde waarde € 70.7 miljoen (2022: € 92.7 miljoen). De wijziging van de verzekerde waarde wordt veroorzaakt door aan- maar met name verkopen of hertaxatie van de gebouwen.

Afschrijvingen activa t.d.v. exploitatie

De berekende afschrijvingen over de activa t.d.v. exploitatie over het boekjaar 2023 bedragen € 260.000. Conform vastgestelde verdeelsleutel verhouding Habion/ Vastgoed zorgsector -zijnde 85/15- is 85% van € 260.000 is € 221.000 doorbelast aan Habion. De afschrijvingslasten voor Vastgoed zorgsector bedragen € 260.000 minus € 221.000 is € 39.000 (15% van € 260.000).

De WOZ-waarde voor het totale bezit bedraagt € 100.1 miljoen (peildatum 01-01-2022).

7.2 Financiële vaste activa
Latente belastingvordering

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	50	27
Mutaties	26-	23
Stand per 31 december	24	50

Ultimo 2023 staat er naar verwachting € 128.575 verrekenbaar verlies. Dit is een nominale latentie van € 24.400. Aangezien Vastgoed zorgsector Holding BV een gemiddelde rentevoet van bijna nihil heeft en het een korte looptijd zal betreffen, waardenen wij de latentie contant gelijk aan nominaal.

7.3 Vlottende activa
Voorraad grondposities

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kosten grond- en ontwikkelposities 1 januari	8.444	4.397
Terugname afwaardering	-	4.047
Totaal voorraad grondposities per 31 december	8.444	8.444

De post 'grond- en ontwikkelposities' betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen of die worden aangehouden om te verkopen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etc.).

Voorraad woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Voorraad woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit per 01-01	-	-
Toegevoegd/onttrokken	461	-
Herwaardering/afwaardering	39-	-
Voorraadpositie per 31-12	422	-

7.4 Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Debiteuren	13	2.157
Belastingen	66	34
Overige vorderingen	505	5
Overlopende activa	<u>921</u>	<u>526</u>
Totaal vorderingen	<u><u>1.505</u></u>	<u><u>2.722</u></u>

Debiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Totaal debiteuren	<u>13</u>	<u>2.157</u>

Alle opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Belastingen	66	34
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	<u>66</u>	<u>34</u>

Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Verstrekke borgsom	500	-
Overigen	<u>5</u>	<u>5</u>
Totaal overige vorderingen	<u><u>505</u></u>	<u><u>5</u></u>

Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Uffizi kantoorgebouw	466	514
Diverse transitoria	<u>455</u>	<u>12</u>
Totaal overlopende activa	<u><u>921</u></u>	<u><u>526</u></u>

7.5 Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Totaal liquide middelen	<u>31.199</u>	<u>27.950</u>

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar, onder aftrek van een afgegeven bankgarantie ter grootte € 55.314, - gerelateerd aan de huur van een kantoorpand te Utrecht Leidsche Rijn.

7.6 Eigen vermogen
Overige reserves

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	97.118	88.613
Gerealiseerde waardeinstijging vastgoedportefeuille	292	3.651
Mutatie herwaarderingsreserve	6.697	1.060-
Resultaat over het boekjaar	<u>5.764-</u>	<u>5.914</u>
Stand per 31 december	<u>98.343</u>	<u>97.118</u>

Herwaarderingsreserve

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	24.998	27.589
Ongerealiseerde waardeinstijging	6.697-	1.060
Gerealiseerde waardeinstijging vastgoedportefeuille	<u>292-</u>	<u>3.651-</u>
Stand per 31 december	<u>18.009</u>	<u>24.998</u>
Eigen vermogen	<u>116.352</u>	<u>122.116</u>

Het resultaat is reeds toegevoegd aan de overige reserves.

7.7 Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	239	1.370
Mutatie t.g.v. waardeveranderingen	-	1.370-
Dotatie voorziening (verlieslatend contract)	<u>1.325</u>	<u>239</u>
Stand per 31 december	<u><u>1.564</u></u>	<u><u>239</u></u>

De voorziening betreft een het verschil tussen de lagere marktwaarde van de projecten Verde Vista en Ede Loevestein en de aankoopprijs.

7.8 Langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	9.900	-
Toename leningen	-	9.900
Aflossingen	<u>198-</u>	<u>-</u>
Sub totaal	<u>9.702</u>	<u>9.900</u>
Overlopend naar kortlopende schulden	<u>198-</u>	<u>198-</u>
Stand per 31 december	<u><u>9.504</u></u>	<u><u>9.702</u></u>

In 2022 is er ten behoeve van de financiering van de aankoop van Zutphen Noorderhaven (Ubuntu) een lening afgesloten met als onderzetting complex Oostpoort in Amsterdam. De lening heeft een looptijd van 10 jaar en is afgesloten bij ING Real Estate Finance. De reële waarde van de lening bedraagt op 31-12-2023 € 11.436.227,- met een rentepercentage van 4,59% en een looptijd tot 1 oktober 2032.

7.9 Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
1. Schulden aan kredietinstellingen	198	198
2. Schulden aan leveranciers	785	731
3. Belastingen en premies sociale verzekering	635	713
4. Overige schulden	10	10
5. Overlopende passiva	<u>1.051</u>	<u>889</u>
Totaal kortlopende schulden	<u><u>2.679</u></u>	<u><u>2.541</u></u>

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Totaal kredietinstellingen	<u>198</u>	<u>198</u>

Dit betreft de korte termijn aflossingsverplichtingen van de leningen.

Schulden aan leveranciers

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Totaal schulden aan leveranciers	<u>785</u>	<u>731</u>

Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Omzetbelasting	293	-
Loonbelasting en sociale lasten	<u>342</u>	<u>713</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>635</u>	<u>713</u>

Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Nog te betalen vergoedingen	<u>10</u>	<u>10</u>
Totaal overige schulden	<u>10</u>	<u>10</u>

Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Reservering vakantiegeld en sociale lasten	791	666
Te verrekenen met vastgoedmanagers	21	82
Diversen	<u>350</u>	<u>221</u>
Totaal overlopende passiva	<u>1.051</u>	<u>889</u>

Financiële instrumenten

Kredietrisico

Het krediet heeft geen faciliteiten.

Debiteurenrisico

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit. Stichting Vastgoed zorgsector monitort de kredietwaardigheid van de huurdebiteuren periodiek, om vroegtijdig inzicht te krijgen in potentiële problemen. Daarnaast wordt het debiteurensaldo maandelijks geanalyseerd en gerapporteerd; bijzonderheden worden op het adequate niveau besproken.

Liquiditeitsrisico

Stichting Vastgoed zorgsector bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde lening convenanten te blijven. Om het liquiditeitsrisico te mitigeren worden pas harde investeringsverplichtingen aangegaan als de financiering gegarandeerd is.

Renterisico en kasstroomrisico

Stichting Vastgoed zorgsector loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt stichting Vastgoed zorgsector risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt stichting Vastgoed zorgsector risico's over de marktwaarde.

Valutarisico

Stichting Vastgoed zorgsector is enkel werkzaam binnen Europa en loopt geen valutarisico's; alle inkomsten en uitgaven zijn in euro's.

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.

7.10 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen**Aangegane verplichting leaseauto's**

Er worden 33 auto's gehuurd (operational lease). De hieruit voortvloeiende totale verplichting bedraagt € 988.678 met een maximale looptijd van 5 jaar (voorgaand jaar 29 auto's €1.000.948).

Huurcontracten kantoorpanden*Locatie Leidsche Rijn*

Per 1 november 2018 is een huurcontract aangegaan met Leidsche Rijn Centrumplan BV voor het kantoorgebouw "Uffizi" gelegen aan Parijsboulevard 143, te Utrecht, daarvan het gedeelte zijnde ca 795m² v.v.o kantoorruimte gelegen op de derde verdieping, inclusief algemene ruimten (inclusief fietsenstalling alsmede 23 parkeerabonnementen in de openbare parkeerkelder. De resterende huurtermijn is 10 jaar. Per balansdatum bedraagt de totale verplichting € 2.757.551 (in 2022 € 2.942.670).

Voor de huurbetaling is een bankgarantie afgegeven voor een bedrag van €55.314 De bankgarantie is afgegeven door de ING, met garantienummer NLNTFSBGI0021764 met als begunstigde Leidsche Rijn Centrumplan BV.

Locatie Rotterdam

Per 1 januari 2021 is een huurcontract aangegaan met Stichting Habion voor het kantoorgebouw in Rotterdam, gelegen aan het Minervaplein 1 (3054 TA) te Rotterdam, daarvan het gedeelte zijnde 742 m² v.v.o. kantoorruimte. De resterende huurtermijn is 2 jaar. Per balansdatum bedraagt de totale verplichting € 218.286 (2022: € 226.800). Vanwege diverse aanpassingen in het pand is de huur per 01-11-2023 verhoogd (€ 6.930 naar € 9.095 per maand).

Aangegane verplichting onderhoud

Per 31-12-2023 bedraagt de openstaande verplichting voor onderhoud € 387.848 (31-12-2022: € 223.755).

Aangegane investeringsverplichtingen materiële vaste activa

Per 31-12-2023 bedraagt de openstaande verplichting voor investeringen materiële vaste activa € 317.155 (31-12-2022: € 10.730).

ICT Dienstverlening

Vanaf 28-1-2022 is een contract afgesloten met NEH. Deze ICT dienstverlener zal vanaf dat moment alle ICT beheer uitvoeren. Het contract met NEH heeft een looptijd van 48 maanden. De hieruit voortvloeiende totale verplichting bedraagt € 813.000 (31-12-2022: € 1.1mln).

Fiscale eenheid

Stichting Vastgoed zorgsector vormt samen met Vastgoed zorgsector holding BV en Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Vastgoed zorgsector participatie BV

In 2021 is een nieuwe BV opgericht genaamd Vastgoed zorgsector participatie BV. In deze BV zal de aankoop, herontwikkeling/transformatie en (samen met zorginstelling Amaris) exploitatie van diverse locaties plaatsvinden. De eerste beoogde aankoop door Vastgoed zorgsector participatie BV is de aankoop van De Amerhorst in Amersfoort. Dit project bevindt zich gedurende 2023 nog in de ontwerpfase. De directie van Vastgoed zorgsector participatie BV wordt gevormd door Vastgoed zorgsector holding BV. Alle aandelen van Vastgoed zorgsector participatie BV zijn eigendom van Vastgoed zorgsector holding BV.

Overeenkomst aannemer bouw Zoeterwoude Verde Vista

Voor de bouw van Zoeterwoude Verde Vista is Vastgoed zorgsector ontwikkeling B.V. een turn-key overeenkomst ter hoogte van €14,42 mln incl BTW aangegaan met aannemer Plegt-Vos en ontwikkelaar Stebru voor de bouw van het project. De oplevering staat gepland voor najaar 2024.

Overeenkomst bouw Ede Loevestein

Voor de bouw van Ede Loevestein is Vastgoed zorgsector ontwikkeling B.V. een turn-key overeenkomst ter hoogte van € 25,4 mln incl. BTW aangegaan met aannemer KUDO BV voor de bouw van het project. De oplevering staat gepland voor eind 2025.

7.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

8 Toelichting op de winst- en- verliesrekening

8.1 Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huren	4.401	4.400
Huurderving wegens leegstand	90-	138-
	<u>4.311</u>	<u>4.262</u>

8.2 Verkoop bestand bezit

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Verkoop	14.425	10.476
	<u>14.425</u>	<u>10.476</u>

8.3 Overige opbrengsten

Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Doorbelasting kosten aan Stichting Habion	12.506	10.889
Overige baten	257	261
	<u>12.763</u>	<u>11.150</u>

8.4 Bedrijfslasten

Afschrijvingen op financiële en materiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	260	311
	<u>260</u>	<u>311</u>

Boekwaarde verkopen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde verkopen	<u>9.703</u>	<u>10.657</u>

Niet gerealiseerde waardeveranderingen en terugname afwaarderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	9.056	1.188-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorraad	39	-
Terugname afwaarderingen grondposities	<u>-</u>	<u>4.047-</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	<u>9.095</u>	<u>5.235-</u>

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Mutatie voorziening Stg VGZ		1.370-
Afwaardering investeringen	-	590
Voorziening verlieslatend contract	1.325	239
Totaal Overige waardeveranderingen	<u>1.325</u>	<u>541-</u>

Salarissen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Salarissen	<u>5.933</u>	<u>4.943</u>
Totaal salarissen	<u>5.933</u>	<u>4.943</u>

De directeuren hebben geen arbeidsrechtelijke relatie met stichting Vastgoed zorgsector. De lasten inzake de directeuren worden op basis van de kostenverdelingsovereenkomst door stichting Habion aan stichting Vastgoed zorgsector doorberekend.

Het gemiddeld aantal FTE's van Stichting Vastgoed zorgsector over 2023 bedraagt 74,22 FTE (2022: 68,01 FTE).

Sociale lasten en pensioenlasten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Sociale lasten	943	770
Pensioenpremie	877	760
	<u>1.820</u>	<u>1.530</u>
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	<u>1.820</u>	<u>1.530</u>

De medewerkers van stichting Vastgoed zorgsector hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Pensioenfonds Zorg & Welzijn en Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Per 31 december 2023 nemen er 76 medewerkers deel aan PFZW en 6 medewerkers nemen deel aan SPW.

Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De dekkingsgraad (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn per 31 december 2023 was 106,3% en van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties was deze 128,8%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 104,2%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. De dekkingsgraad van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn is begin 2024 (januari 2024 = 106,9%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum. De dekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties is begin 2024 (januari 2024 = 129,5%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

Lasten onderhoud

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Planmatig en groot onderhoud	604	156
Dagelijkse onderhoudsuitgaven	360	430
Voor de doelgroep bedoeld onderhoud	-	55
	<u>964</u>	<u>641</u>
Totaal onderhoudslasten	<u>964</u>	<u>641</u>

De dagelijkse onderhoudsuitgaven betreffen het klachten-, contract- en mutatieonderhoud.

Overige bedrijfslasten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<u>Overige exploitatielasten</u>		
Verzekeringen	15	17
Overigen	<u>169</u>	<u>346</u>
Totaal overige exploitatielasten	<u><u>184</u></u>	<u><u>363</u></u>
<u>Werkorganisatiekosten</u>		
Overige personeelskosten	2.397	2.645
Huisvestingskosten	746	590
Bestuur	23	5
Administratie- en onderhoudsvergoeding	298	417
Algemene kosten	<u>3.754</u>	<u>3.203</u>
Totaal werkorganisatiekosten	<u><u>7.218</u></u>	<u><u>6.860</u></u>
<u>Overige kosten</u>		
Accountantskosten	<u>91</u>	<u>74</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u><u>7.493</u></u>	<u><u>7.297</u></u>

8.5 Financiële baten en lasten
Rentebaten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Rente diversen	1	-
Rente ING bank	<u>20</u>	<u>-</u>
Totaal rentebaten	<u><u>21</u></u>	<u><u>-</u></u>

Rentelasten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Leningen kredietinstellingen	449-	80-
ING Bank	-	104-
Periodieke financieringskosten	5-	25-
Overige rentelasten	-	38-
	<u>454-</u>	<u>247-</u>
Totaal rentelasten	<u>454-</u>	<u>247-</u>

8.6 Belastingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Fiscaal resultaat	875	762
Acute vennootschapsbelasting	237	141
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	1	17-
	<u>238</u>	<u>124</u>
Totaal belasting	<u>238</u>	<u>124</u>

Stichting Vastgoed zorgsector is met ingang van 1 januari 2012 partieel belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting voor het doorbelasten van personeels-, kantoor- en huisvestingskosten aan stichting Habion. Stichting Vastgoed zorgsector en de belastingdienst hebben op 15 oktober 2014 een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin nader invulling wordt gegeven aan de belastingplicht van stichting Vastgoed zorgsector. Op grond van de vaststellingsovereenkomst wordt de fiscaal belastbare winst van stichting Vastgoed zorgsector berekend op basis van een 'cost plus' afspraak, inhoudende dat de fiscaal belastbare winst wordt vastgesteld op 7% van de genoemde kosten die stichting Vastgoed zorgsector per saldo doorbelast aan stichting Habion. De exploitatie van vastgoed en het houden van (klein) dochtermaatschappijen blijven onbelaste activiteiten.

Vastgoed zorgsector holding BV vormt samen met Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV en Vastgoed zorgsector participatie BV een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting voor alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen. Bij de fiscale eenheid als geheel is er gedurende 2023 sprake van een fiscale winst. De vennootschapsverplichting over dit jaar is ten laste van de eerder gevormde latentie gebracht.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Vastgoed zorgsector, haar deelnemingen en hun bestuurders, toezichthouders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt stichting Vastgoed Zorgsector goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

9 Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) (x 1000)

ACTIVA	ref	31 dec 2023	31 dec 2022
		€	€
<u>Vaste activa</u>			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
	12.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		70.817	89.575
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>70.817</u>	<u>89.575</u>
<i>Materiële vaste activa</i>			
	12.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		823	491
Totaal materiële vaste activa		<u>823</u>	<u>491</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
	12.2		
Deelneming		28.457	28.645
Leningen u/g		<u>5.600</u>	<u>5.600</u>
		<u>34.057</u>	<u>34.245</u>
Totaal vaste activa		<u>105.697</u>	<u>124.311</u>
<u>Vlottende activa</u>			
<i>Voorraden</i>			
	12.3	<u>5.795</u>	<u>5.374</u>
<i>Vorderingen</i>			
	12.4		
Debiteuren		11	2.149
Groepsmaatschappijen		888	903
Overige vorderingen		505	5
Overlopende activa		<u>648</u>	<u>526</u>
		<u>2.052</u>	<u>3.583</u>
Liquide middelen	12.5	<u>16.242</u>	<u>1.296</u>
Totaal vlottende activa		<u>24.089</u>	<u>10.253</u>
Totaal ACTIVA		<u>129.786</u>	<u>134.564</u>

<u>Eigen vermogen</u>	12.6		
Overige reserves		98.343	97.118
Herwaardering		<u>18.009</u>	<u>24.998</u>
Totaal eigen vermogen		<u><u>116.352</u></u>	<u><u>122.116</u></u>
<u>Voorzieningen</u>	12.7		
Voorziening verlieslatend contract		<u>1.564</u>	<u>239</u>
Totaal voorzieningen		<u><u>1.564</u></u>	<u><u>239</u></u>
Schulden aan kredietinstellingen	12.8	9.504	9.702
Totaal langlopende schulden		<u><u>9.504</u></u>	<u><u>9.702</u></u>
<u>Kortlopende schulden</u>	12.9		
Schulden aan kredietinstellingen		198	198
Schulden aan leveranciers		766	721
Belastingen en premies sociale verzekeringen		342	714
Overige schulden		10	10
Overlopende passiva		<u>1.050</u>	<u>864</u>
Totaal kortlopende schulden		<u><u>2.366</u></u>	<u><u>2.507</u></u>
Totaal PASSIVA		<u><u>129.786</u></u>	<u><u>134.564</u></u>

10 Enkelvoudige winst- en- verliesrekening over 2023

(x 1000)

	ref	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
		€	€
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huuropbrengsten	13.1	4.312	4.262
Verkoop bestaand bezit	13.2	14.425	10.476
Doorbelastingen aan Stichting Habion	13.3	12.505	10.889
Overige opbrengsten	13.3	128	225
Som der bedrijfsopbrengsten		31.370	25.852
<u>Bedrijfslasten</u>			
	13.4		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie		260	311
Boekwaarde verkopen		9.702	10.657
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		9.056	1.188-
Overige waardeveranderingen		1.325	541-
Overige waardeveranderingen voorraden		39	1.594-
Lonen en salarissen		5.933	4.942
Sociale lasten en pensioenlasten		1.820	1.530
Lasten onderhoud		963	642
Overige bedrijfslasten		7.469	7.263
Som der bedrijfslasten		36.567	22.022
Bedrijfsresultaat		5.197-	3.830
<u>Financiële baten en lasten</u>			
Rentebaten		289	53
Rentelasten en soortgelijke kosten		455-	147-
Financiële baten en lasten		166-	94-
		5.363-	3.736
Resultaat deelnemingen		188-	2.315
Deelnemingen	13.5	188-	2.315
Resultaat voor belastingen		5.551-	6.051
Belastingen	13.6	213-	137-
Resultaat na belastingen		5.764-	5.914

11 Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023

11.1 Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2023 van de onderneming. Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

11.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van het volgende:

11.3 Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de onderneming in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de onderneming en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

11.4 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

11.5 Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de leden van het bestuur is afhankelijk van de rol van het betreffende bestuurslid in het bestuur. De bezoldiging over 2023 per kalenderjaar was als volgt (bedragen exclusief BTW):

- Voorzitter bestuur: € 6.792
- Vice-voorzitter: € 5.691
- Voorzitter auditcommissie: € 5.531
- Lid auditcommissie: € 4.557
- Lid bestuur: € 3.374

De reiskosten van de bestuurders worden vergoed op basis van een vergoeding van € 0,39 per kilometer (auto) of werkelijk gemaakte kosten (openbaar vervoer).

Bezoldiging directie

De leden van de directie ontvangen voor deze functie geen bezoldiging. Wel kent stichting Vastgoed zorgsector een kostendelingsovereenkomst met Stichting Habion: 15% van de kosten, waaronder de kosten van de bezoldiging van het bestuur komt ten laste van stichting Vastgoed zorgsector.

12 Toelichting op de enkelvoudige balans

12.1 Vastgoedbeleggingen en materiele vast activa ten dienste van

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt weer te geven:

	Onroerende en roerende zaken		
	<i>In exploitatie</i>	<i>Ten dienste van</i>	<i>TOTAAL</i>
Boekwaarde per 1 januari			
- Aanschaffingswaarde	65.029	1.573	66.602
- Cumulatieve herwaardering en afschrijvingen	24.547	1.083-	23.464
Boekwaarde per 1 januari	<u>89.576</u>	<u>490</u>	<u>90.066</u>
- Investerings	27	593	620
- Verkoop	8.977-	-	8.977-
- Overige mutatie	180-	8-	188-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen:			
- Waardeverminderingen	9.629-	-	9.629-
- Afschrijvingen	-	260-	260-
- Correctie afschrijvingen voorgaande jaren	-	8	8
Boekwaarde per 31 december	<u>70.817</u>	<u>823</u>	<u>71.640</u>
Boekwaarde per 31 december			
- Aanschaffingswaarde rendabele investeringen	55.900	2.158	58.058
- Aanschaffingswaarde onrendabele investeringen	590		590
- Voorziening onrendabele investeringen	590-		590-
- Cum. Herwaardering, waardemutaties en afschrijving	14.917	1.335-	13.582
Boekwaarde per 31 december	<u>70.817</u>	<u>823</u>	<u>71.640</u>

Geconsolideerd en enkelvoudig betreffen de overzichten gelijk. Zie daarom tevens hoofdstuk 7.1.

12.2 Financiële vaste activa
Deelnemingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	28.645	18.830
Mutaties	-	7.500
Totaal Deelnemingen	<u>28.645</u>	<u>26.330</u>
Mutatie		
Resultaat	<u>188-</u>	<u>2.315</u>
Stand per 31 december	<u><u>28.457</u></u>	<u><u>28.645</u></u>

31-12-2023	31-12-2022
€	€

Leningen u/g

Stand per 1 januari	5.600	5.600
Mutaties:		
- aflossingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>5.600</u></u>	<u><u>5.600</u></u>
De leningen u/g zijn verstrekt aan de volgende geldnemers:		
Ancon Iberia VGZ SL	<u>5.600</u>	<u>5.600</u>
	<u>5.600</u>	<u>5.600</u>

12.3 Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Voorraad grondpositie	5.374	5.374
Voorraad woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit	<u>421</u>	<u>-</u>
Totaal voorraden	<u><u>5.795</u></u>	<u><u>5.374</u></u>

Voorraadgrondpositie per 01-01	5.374	3.779
Terugname afwaardering	-	1.594
Voorraadpositie per 31-12	<u><u>5.374</u></u>	<u><u>5.374</u></u>

Voorraad woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit per 01-01	-	-
Toegevoegd/onttrokken	461	-
Herwaardering/afwaardering	<u>39-</u>	<u>-</u>
Voorraadpositie per 31-12	<u><u>421</u></u>	<u><u>-</u></u>

12.4 Vorderingen
Debiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Debiteuren	<u>11</u>	<u>2.149</u>
Totaal debiteuren	<u><u>11</u></u>	<u><u>2.149</u></u>

Groepsmaatschappijen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Ancon Iberia VGZ SL	2.095	1.817
Voorzieningen wegens oninbaarheid	2.095-	1.817-
Vastgoed Zorgsector Holding BV	888	903
Vordering op groepsmaatschappijen	<u>888</u>	<u>903</u>

In 2023 is de voorziening wegens oninbaarheid in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast.

Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Verstrekke borgsom	500	-
Overigen	<u>5</u>	<u>5</u>
Totaal overige vorderingen	<u><u>505</u></u>	<u><u>5</u></u>

Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Uffizi kantoorgebouw	466	514
Diverse transitoria	<u>181</u>	<u>11</u>
Totaal overlopende activa	<u><u>648</u></u>	<u><u>525</u></u>

12.5 Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Totaal liquide middelen	<u>16.242</u>	<u>1.296</u>

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar, onder aftrek van een afgegeven bankgarantie ter grootte € 55.314, - gerelateerd aan kantoorpand te Leidsche Rijn.

12.6 Eigen vermogen
Overige reserves

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	97.118	88.613
Gerealiseerd waardeinstijging Vastgoedportefeuille	292	3.651
Mutatie herwaarderingsreserve	6.697	-1.060
Resultaat over het boekjaar	<u>-5.764</u>	<u>5.914</u>
Stand per 31 december	<u>98.343</u>	<u>97.118</u>

Herwaarderingsreserve

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	24.998	27.589
Ongerealiseerd waardeinstijging	-6.697	1.060
Gerealiseerd waardeinstijging Vastgoedportefeuille	<u>-292</u>	<u>-3.651</u>
Stand per 31 december	<u>18.009</u>	<u>24.998</u>
Eigen vermogen	<u>116.352</u>	<u>122.116</u>

Het resultaat is reeds toegevoegd aan de overige reserves.

12.7 Voorzieningen
Voorziening verlieslatend contract

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	239	1.370
Onttrekking	-	1.370-
Dotatie voorziening verlieslatend contract	<u>1.325</u>	<u>239</u>
Stand na dotatie	<u><u>1.564</u></u>	<u><u>239</u></u>

Stichting Vastgoed Zorgsector heeft Verde Vista (oplevering verwacht najaar 2024) en Ede Loevestein (oplevering verwacht najaar 2025) gekocht van Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV. De betaling en levering vindt plaats bij de opleveringen. De marktwaarde van de projecten is vastgesteld en vergeleken met de kostprijs (koopprijs) van het project. Hierin zit een negatief verschil wat leidt tot een opname van een voorziening van verlieslatende contracten.

12.8 Langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	9.900	-
Toename leningen	-	9.900
Aflossingen	<u>198-</u>	<u>-</u>
Sub totaal	<u>9.702</u>	<u>9.900</u>
Overlopend naar kortlopende schulden	<u>198-</u>	<u>198-</u>
Stand per 31 december	<u><u>9.504</u></u>	<u><u>9.702</u></u>

In 2022 is er ten behoeve van de financiering van de aankoop van Zutphen Noorderhaven (Ubuntu) een lening afgesloten door Stichting vastgoed Zorgsector met als onderzetting complex Oostpoort in Amsterdam. De lening heeft een looptijd van 10 jaar en is afgesloten bij ING Real Estate Finance.

12.9 Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	198	198
Schulden aan leveranciers	766	721
Belastingen en premies sociale verzekeringen	342	714
Overige schulden	10	10
Overlopende passiva	<u>1.050</u>	<u>864</u>
Totaal kortlopende schulden	<u><u>2.366</u></u>	<u><u>2.507</u></u>

Belastingen en premie sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Omzetbelasting	98	172
Vennootschapsbelasting	49	32
Loonbelasting en sociale lasten	<u>195</u>	<u>510</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	<u><u>342</u></u>	<u><u>714</u></u>

Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Reservering vakantiegeld en sociale lasten	791	666
Te verrekenen met vastgoedmanagers	21	83
Diversen	<u>238</u>	<u>115</u>
Totaal overlopende passiva	<u><u>1.050</u></u>	<u><u>864</u></u>

13 Toelichting enkelvoudige winst- en- verliesrekening

13.1 Huuropbrengsten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huren	4.402	4.350
Huurderving wegens leegstand	90-	88-
	<u>4.312</u>	<u>4.262</u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>4.312</u></u>	<u><u>4.262</u></u>

13.2 Verkopen bestand bezit

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Verkoop	14.425	10.476
	<u>14.425</u>	<u>10.476</u>
Totaal verkoop bestand bezit	<u><u>14.425</u></u>	<u><u>10.476</u></u>

13.3 Overige opbrengsten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Doorbelasting kosten aan Stichting Habion	12.505	10.889
Overige baten	128	225
	<u>12.633</u>	<u>11.114</u>
Totaal overige opbrengsten	<u><u>12.633</u></u>	<u><u>11.114</u></u>

13.4 Bedrijfslasten

Afschrijvingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	260	311
	<u>260</u>	<u>311</u>
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u><u>260</u></u>	<u><u>311</u></u>

Boekwaarde verkopen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Boekwaarde verkopen	<u>9.702</u>	<u>10.657</u>

Waardeveranderingen
Niet gerealiseerde waardeveranderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedbeleggingen	<u>9.056</u>	<u>1.188-</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	<u>9.056</u>	<u>1.188-</u>

Overige waardeveranderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Mutatie verlieslatend contract Zutphen Noorderhaven	-	1.370-
Afwaardering investeringen	-	590
Voorziening verlieslatend contract Loevestein	340	-
Voorziening verlieslatend contract Verde Vista	<u>985</u>	<u>239</u>
Totaal Overige waardeveranderingen	<u>1.325</u>	<u>541-</u>

Overige waardeveranderingen voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Terugname afwaardering Voorraad grondposities	-	1.594-
Waardemutatie Voorraad verkoop woningen	<u>39</u>	<u>-</u>
	<u>39</u>	<u>1.594-</u>

Salarissen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Salarissen	<u>5.933</u>	<u>4.942</u>
Totaal salarissen	<u>5.933</u>	<u>4.942</u>

De directeuren hebben geen arbeidsrechtelijke relatie met stichting Vastgoed zorgsector. De lasten inzake de directeuren worden op basis van de kostenverdelingsovereenkomst door stichting Habion aan stichting Vastgoed zorgsector doorberekend.

Het gemiddeld aantal FTE's van Stichting Vastgoed zorgsector over 2023 bedraagt 74,22 FTE (2022: 68,01 FTE).

Sociale lasten en pensioenlasten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Sociale lasten	943	770
Pensioenpremie	<u>877</u>	<u>760</u>
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	<u><u>1.820</u></u>	<u><u>1.530</u></u>

De medewerkers van stichting Vastgoed zorgsector hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Pensioenfonds Zorg & Welzijn en Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Per 31 december 2023 nemen er 76 medewerkers deel aan PFZW en 6 medewerkers nemen deel aan SPW.

Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De dekkingsgraad (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn per 31 december 2023 was 106,3% en van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties was deze 128,8%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 104,2%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. De dekkingsgraad van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn is begin 2024 (januari 2024 = 106,9%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum. De dekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties is begin 2024 (januari 2024 = 129,5%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

Lasten onderhoud

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Planmatig en groot onderhoud	604	156
Dagelijkse onderhoudsuitgaven	359	430
Voor de doelgroep bedoeld onderhoud	-	56
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhoudslasten	<u>963</u>	<u>642</u>

De dagelijkse onderhoudsuitgaven betreffen het klachten-, contract- en mutatieonderhoud.

Overige bedrijfslasten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<u>Overige exploitatielasten</u>		
Zakelijke lasten	145	104
Verzekeringen	15	17
Overigen	25	208
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige exploitatielasten	<u>185</u>	<u>329</u>
<u>Werkorganisatiekosten</u>		
Overige personeelskosten	2.397	2.645
Huisvestingskosten	746	590
Bestuur	5	5
Administratie- en onderhoudsvergoeding	298	417
Algemene kosten	3.747	3.203
	<hr/>	<hr/>
Totaal werkorganisatiekosten	<u>7.193</u>	<u>6.860</u>
<u>Overige kosten</u>		
Accountantskosten	91	74
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>7.469</u>	<u>7.263</u>

13.5 Deelnemingen	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vastgoed zorgsector Holding BV	<u>188-</u>	<u>2.315</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u><u>188-</u></u>	<u><u>2.315</u></u>
13.6 Belastingen	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Fiscaal resultaat	875	762
Acute vennootschapsbelasting	212	154
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	<u>1</u>	<u>17-</u>
Totaal belasting	<u><u>213</u></u>	<u><u>137</u></u>

Utrecht, 21 juni 2024

Het bestuur van stichting Vastgoed zorgsector:

w.g. de heer drs. W.M. de Jong
voorzitter bestuur

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
vice-voorzitter bestuur

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
lid bestuur

w.g. de heer dr. Ir. J. van Hoof
lid bestuur

w.g. de heer drs. A.W.H. Klerkx
lid bestuur

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA
lid bestuur

13.7 Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming.

13.8 Controleverklaring onafhankelijke accountant

De goedkeurende controleverklaring van de onafhankelijke accountant bevindt zich op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur van Stichting Vastgoed Zorgsector

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening over 2023 van Stichting Vastgoed Zorgsector te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Vastgoed Zorgsector per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Vastgoed Zorgsector zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Vastgoed Zorgsector en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces en de wijze waarop de directie van Stichting Vastgoed Zorgsector inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de directie toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Vastgoed Zorgsector;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en het bezit van onroerend goed van de directie en het bestuur waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen de directie, de auditcommissie (als onderdeel van het bestuur), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de concern controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat de directie de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf); en
- Het risico dat de directie en/of medewerkers van Stichting Vastgoed Zorgsector verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen.
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten en andere aanpassingen te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op journaalposten en andere aanpassingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.

	Wij hebben getoetst of deze journaalposten en andere aanpassingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Vastgoed Zorgsector en van de door Stichting Vastgoed Zorgsector gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie. Wij hebben gecontroleerd dat aangegane verplichtingen voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van de directie, de auditcommissie en het bestuur doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij de directie, de auditcommissie en de concern controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Vastgoed Zorgsector mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. De directie heeft de mogelijkheid van Stichting Vastgoed Zorgsector om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met de directie besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Vastgoed Zorgsector voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van de directie van Stichting Vastgoed Zorgsector dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag 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 Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van het jaarverslag waaronder de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de directie 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.

Apeldoorn, 26 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier RA