

Geconsolideerde jaarrekening
Stichting Vastgoed zorgsector
2024

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

Inhoud

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2024	5
2	Geconsolideerde winst- en- verliesrekening over 2024.....	7
3	Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2024	8
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2024	9
	Activiteiten9	
	Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister	9
	Toegepaste standaarden	9
	Continuïteit.....	9
	Oordelen en schattingen.....	9
	Schattingwijziging.....	9
	Presentatiewijzigingen	9
	Fouterstel.....	9
	Verbonden partijen.....	9
	Kasstroomoverzicht	10
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar.....	11
5.3	Grondslagen voor consolidatie	11
5.4	Financiële instrumenten	12
5.5	Overige financiële verplichtingen	12
5.6	Vastgoedbeleggingen	12
5.7	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.....	14
5.8	Financiële vaste activa	14
5.9	Voorraad grond en ontwikkelposities	15
5.10	Liquide middelen.....	15
5.11	Voorzieningen	15
5.12	Langlopende schulden	15
5.13	Kortlopende schulden	15
6	Grondslagen voor de resultaatbepaling	17
6.1	Huuropbrengsten	17
6.2	Verkoopopbrengsten	17
6.3	Overige bedrijfsopbrengsten	17
6.4	Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.....	17
6.5	Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten.....	17
6.6	Personeelsbeloningen/pensioenen	17
6.7	Onderhoudslasten	18
6.8	Overige bedrijfslasten.....	18
6.9	Rentebaten.....	18
6.10	Rentelasten en soortgelijke kosten	18
6.11	Belastingen.....	18
6.12	Doorbelasting kosten aan stichting Habion	18
7	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	19
7.1	Vastgoedbeleggingen	19
7.2	Materiële vaste activa	21

7.3	Financiële vaste activa	21
7.4	Vlottende activa.....	21
7.5	Vorderingen.....	23
7.6	Liquide middelen.....	24
7.7	Eigen vermogen	24
7.8	Voorzieningen	24
7.9	Langlopende schulden	25
7.10	Kortlopende schulden	25
7.11	Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen.....	27
7.12	Gebeurtenissen na balansdatum	29
8	Toelichting op de winst- en- verliesrekening	30
8.1	Bedrijfsopbrengsten	30
8.2	Verkoop bestaand bezit.....	30
8.3	Overige opbrengsten	30
8.4	Bedrijfslasten	30
8.5	Financiële baten en lasten.....	33
8.6	Belastingen.....	34
9	Enkelvoudige balans per 31 december 2024	35
10	Enkelvoudige winst- en- verliesrekening over 2024	37
11	Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2024.....	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	39
12.2	Materiele vast activa ten dienste van	40
12.3	Financiële vaste activa	40
12.4	Vorraden	41
12.5	Vorderingen.....	42
12.6	Liquide middelen.....	43
12.7	Eigen vermogen	43
12.8	Voorzieningen	44
12.9	Langlopende schulden	44
12.10	Kortlopende schulden	44
13	Toelichting enkelvoudige winst- en- verliesrekening	46
13.1	Huuropbrengsten	46
13.2	Verkopen bestaand bezit.....	46
13.3	Overige opbrengsten	46
13.4	Bedrijfslasten	46
13.5	Deelnemingen.....	50
13.6	Belastingen.....	50
13.7	Overige gegevens	51
13.8	Controleverklaring onafhankelijke accountant	52

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming x € 1.000,=)

ACTIVA	ref.	31 dec 2024	31 dec 2023
		€	€
<u>Vaste activa</u>			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	7.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		90.935	70.817
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		15.657	16.866
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>		106.592	87.683
<i>Materiële vaste activa</i>	7.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		931	823
<i>Totaal materiële vaste activa</i>		931	823
<i>Financiële vaste activa</i>	7.3		
Latente belasting vordering		2	24
Totaal vaste activa		107.525	88.530
<u>Vlottende activa</u>			
<i>Voorraad</i>			
Grondposities	7.4	8.444	8.444
Woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit		-	421
		8.444	8.865
<i>Vorderingen</i>	7.5		
Debiteuren		1.429	13
Belastingen		70	66
Overige vorderingen		171	505
Overlopende activa		487	921
		2.157	1.505
<i>Liquide middelen</i>	7.6	17.000	31.199
Totaal vlottende activa		27.601	41.569
Totaal ACTIVA		135.126	130.099

PASSIVA	ref.	31 dec 2024	31 dec 2023
		€	€
<u>Groepsvermogen</u>	7.7		
Eigen vermogen			
Overige reserves		100.111	98.343
Herwaarderingsreserve		21.608	18.009
Totaal groepsvermogen		<u>121.719</u>	<u>116.352</u>
<u>Voorzieningen</u>	7.8		
Voorziening verlieslatend contract		-	1.564
Totaal voorzieningen		<u>-</u>	<u>1.564</u>
<u>Langlopende schulden</u>	7.9		
Leningen kredietinstellingen		9.257	9.504
Totaal langlopende schulden		<u>9.257</u>	<u>9.504</u>
<u>Kortlopende schulden</u>	7.10		
Schulden aan kredietinstellingen		198	198
Schulden aan leveranciers		1.779	785
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.012	635
Overige schulden		10	10
Overlopende passiva		1.151	1.051
Totaal kortlopende schulden		<u>4.150</u>	<u>2.679</u>
Totaal PASSIVA		<u>135.126</u>	<u>130.099</u>

2 Geconsolideerde winst- en- verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

	ref.	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
		€	€
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huuropbrengsten	8.1	3.658	4.311
Verkoop bestaand bezit	8.2	0	14.425
Doorbelastingen aan Stichting Habion	8.4	13.380	12.506
Overige opbrengsten	8.4	379	257
Som der bedrijfsopbrengsten		17.417	31.499
<u>Bedrijfslasten</u>	8.5		
Afschrijvingen op materiële vaste activa		290	260
Boekwaarde verkopen		-	9.703
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-4.678	9.095
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		-1.492	1.325
Lonen en salarissen		6.336	5.933
Sociale lasten en pensioenlasten		2.014	1.820
Onderhoudslasten		1.141	963
Overige bedrijfslasten		7.990	7.493
Som der bedrijfslasten		11.601	36.592
Bedrijfsresultaat		5.816	-5.093
<u>Financiële baten en lasten</u>	8.6		
Rentebaten		245	21
Rentelasten en soortgelijke kosten		-444	-454
Resultaat Financiële baten en lasten		-199	-433
Resultaat voor belastingen		5.617	-5.526
Belastingen	8.7	-251	-238
Resultaat na belastingen		5.367	-5.764

3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht 2024

(x € 1.000)

Geconsolideerd Kasstroomoverzicht	Boekjaar 2024		Boekjaar 2023	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten zelfstandige woningen	2.835		3.004	
Huurontvangsten intramuraal	281		1.263	
Huurontvangsten BOG	99		95	
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	95		98	
Vergoedingen	-38		-13	
Overige bedrijfsontvangsten	12.253		12.557	
Ontvangen interest (deposito)	217			
Saldo ingaande kasstromen		15.743		17.005
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	-8.349		-7.483	
Onderhoudsuitgaven	-1.173		-1.130	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.613		-7.485	
Betaalde interest	-445		-532	
Vennootschapsbelasting	-226		-228	
Saldo uitgaande kasstromen		-17.805		-16.859
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		-2.063		146
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet w oongelegenheden	500		8.959	
Verkoopontvangsten nieuw bouw, w oon- en niet w oongelegenheden	-		-	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		500		8.959
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w oongelegenheden	-12.214		-5.399	
Woningverbetering, w oon- en niet w oongelegenheden	-159		-124	
Aankoop, w oon- en niet w oongelegenheden	-		-	
Nieuw bouw verkoop, w oon- en niet w oongelegenheden	-		-	
Sloopuitgaven, w oon- en niet w oongelegenheden	-		-	
Investeringen overig	-66		-84	
Verwerving van materiële vaste activa		-12.439		-5.608
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-11.939		3.351
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-			
Ontvangsten overig	-			
Uitgaven verbindingen	-			
Uitgaven overig	-			
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-		
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuw e leningen	-			
Uitgaand				
Aflossing leningen	-198		-248	
Kruisposten	-		-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-198		-248
Toename/Afname van geldmiddelen		-14.199		3.249
Wijziging kortgeld				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	31.199		27.950	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	17.000		31.199	
Toename (afname) van geldmiddelen		-14.199		3.249

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2024

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 2024 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Foutherstel

In 2024 heeft geen foutherstel plaatsgevonden.

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 Houten(100%), die moeder is van de volgende deelnemingen:
- Vastgoed Zorgsector ontwikkeling BV gevestigd te Houten (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 object specifieke 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 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.

5.11 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.

5.12 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.

5.13 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 Overige bedrijfsopbrengsten

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

6.4 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.

6.5 Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

6.6 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.

6.7 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.

6.8 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.

6.9 Rentebaten

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

6.10 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.

6.11 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.

6.12 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 2024 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

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

	2024			2023		
	In exploitatie	In ontwikkeling	TOTAAL	In exploitatie	ontwikkeling	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari						
- Aanschaffingswaarde	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 1 januari	70.817	16.866	87.683	89.576	5.366	94.942
- Investerings	15.018	13.556	28.574	27	11.500	11.527
- Verkoop	0	0	0	-8.977	0	-8.977
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen	3.841	0	3.841	-7.231	0	-7.231
- Overige waardeveranderingen	1.079	0	1.079	-2.398	0	-2.398
- Voorraad mutatie	180	-14.765	-14.585	-180	0	-14.643
Boekwaarde per 31 december	90.935	15.657	106.592	70.817	16.866	73.220
Boekwaarde per 31 december						
- Aanschaffingswaarde	71.098	15.657	86.755	55.900	16.866	72.766
- Herwaarderingen	21.608	0	21.608	17.767	0	17.767
- Cumulatieve waardeveranderingen	-1.771	0	-1.771	-2.850	0	-2.850
Boekwaarde per 31 december	90.935	15.657	106.592	70.817	16.866	87.683

Parameters

De vastgoedportefeuille van Stichting Vastgoed zorgsector is gewaardeerd middels object specifieke taxaties conform de geldende NRV-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	3,01%	11,81%					
Exit Yield	0,00%	11,08%					
Prijs- en inflatiereeksen	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 ev	
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%	
Huurstijging woningen							
Min	3,60%						
Max	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	
Leegwaarde Woningen							
Min	2,00%						
Max	5,00%	1,75%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	

	Min.	Max.		
Markthuur				
Woningen	€ 395,17	€ 1.481,00		
Parkeren	€ 10,00	€ 175,00		
Leegwaarde				
Woningen	€ 115.000	€ 574.500		
Parkeren	€ 3.750	€ 40.000		
Mutatiegraad				
Woningen	4,00%	11,00%		
Parkeren	4,00%	15,00%		
Ondershoudslasten				
Woningen (per vhe)	€ 1.033	€ 2.293		
Parkeren (per vhe)	€ 68	€ 227		
BOG/MOG/ZOG (per m2 BVO)	€ 7,33	€ 11,84		

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 € 9,0 miljoen, dit is enkel van toepassing 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 € 70,9 miljoen (2023: € 70,7 miljoen). De wijziging van de verzekerde waarde wordt veroorzaakt door aan- maar met name verkopen of hertaxatie van de gebouwen.

De WOZ-waarde voor het totale bezit bedraagt € 116,5 miljoen (peildatum 01-01-2023).

7.2 Materiële vaste activa

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

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari		
- Aanschaffingswaarde	2.158	1.573
- Cumulatieve herwaardering en afschrijvingen	-1.335	-1.083
Boekwaarde per 1 januari	823	490
Correctie aanschafwaarde	-131	-8
Correctie reeds afgeschreven	131	8
	823	490
- Investerings	399	593
- Afschrijvingen	-290	-260
Boekwaarde per 31 december	932	823
Boekwaarde per 31 december		
- Aanschaffingswaarde	2.426	2.158
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.494	-1.335
Boekwaarde per 31 december	931	823

Afschrijvingen activa ten dienste van exploitatie

De berekende afschrijvingen over de activa t.d.v. exploitatie over het boekjaar 2024 bedragen € 290.274.

Conform vastgestelde verdeelsleutel verhouding Habion/ Vastgoed zorgsector -zijnde 85/15- is 85% van € 290.274 is € 246.733 doorbelast aan Habion. De afschrijvingslasten voor Vastgoed zorgsector bedragen € 290.274 minus € 246.733 is € 43.541 (15% van € 290.274).

7.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Stand per 1 januari	24	24
Mutaties	22-	-
Stand per 31 december	2	24

Ultimo 2024 staat er naar verwachting € 9.326 verrekenbaar verlies. Dit is een nominale latentie van € 1.772.

Aangezien Vastgoed zorgsector holding BV een gemiddelde rentevoet van bijna nihil heeft en het een korte looptijd zal betreffen, waarden wij de latentie contant gelijk aan nominaal.

7.4 Vlottende activa

Voorraad grondposities

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kosten grond- en ontwikkelposities 1 januari	8.444	8.444
Terugname afwaardering	-	-
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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Voorraad woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit per 01-01	422	-
Toegevoegd/onttrokken	422-	461
Herwaardering/afwaardering	-	39-
Voorraadpositie per 31-12	-	422

7.5 Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Debiteuren	1.429	13
Belastingen	70	66
Overige vorderingen	171	505
Overlopende activa	487	921
	<u>487</u>	<u>921</u>
Totaal vorderingen	<u>2.157</u>	<u>1.505</u>

Debiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Debiteuren	1.429	13
Totaal debiteuren	<u>1.429</u>	<u>13</u>

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Belastingen	70	66
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	<u>70</u>	<u>66</u>

Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verstrekke borgsommen	-	500
Overigen	171	5
Totaal overige vorderingen	<u>171</u>	<u>505</u>

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

Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Uffizi kantoorgebouw	419	466
Diverse transitoria	68	455
Totaal overlopende activa	<u>487</u>	<u>921</u>

7.6 Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Totaal liquide middelen	<u>17.000</u>	<u>31.199</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.

7.7 Eigen vermogen

Overige reserves

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Stand per 1 januari	98.343	97.118
Gerealiseerde waardeinstijging vastgoedportefeuille	-	292
Mutatie herwaarderingsreserve	3.599-	6.697
Resultaat over het boekjaar	<u>5.367</u>	<u>5.764-</u>
Stand per 31 december	<u>100.111</u>	<u>98.343</u>

Herwaarderingsreserve

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Stand per 1 januari	18.009	24.998
Ongerealiseerd waardeinstijging	3.599	6.697-
Gerealiseerde waardeinstijging vastgoedportefeuille	<u>-</u>	<u>292-</u>
Stand per 31 december	<u>21.608</u>	<u>18.009</u>

Eigen vermogen

<u>121.719</u>	<u>116.352</u>
----------------	----------------

Het resultaat is reeds toegevoegd aan de overige reserves.

7.8 Voorzieningen

Stand per 1 januari	1.564	239
Vrijval	1.564-	-
Dotatie voorziening (verlieslatend contract)	<u>-</u>	<u>1.325</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.564</u>

7.9 Langlopende schulden

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Stand per 1 januari	9.702	9.900
Toename leningen	-	-
Aflossingen	248-	198-
Sub totaal	9.454	9.702
Overlopend naar kortlopende schulden	198-	198-
Stand per 31 december	9.257	9.504

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 31-12-2024 € 11.380.097,- met een rentepercentage van 4,59% en een looptijd tot 1 oktober 2032.

7.10 Kortlopende schulden

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
1. Schulden aan kredietinstellingen	198	198
2. Schulden aan leveranciers	1.779	785
3. Belastingen en premies sociale verzekering	1.012	635
4. Overige schulden	10	10
5. Overlopende passiva	1.151	1.051
Totaal kortlopende schulden	4.150	2.679

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Totaal kredietinstellingen	<u>198</u>	<u>198</u>

Dit betreft de korte termijn aflossingsverplichtingen van de leningen.

Schulden aan leveranciers

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Totaal schulden aan leveranciers	<u>1.779</u>	<u>785</u>

Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Omzetbelasting	821	293
Loonbelasting en sociale lasten	<u>191</u>	<u>342</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.012</u>	<u>635</u>

Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Nog te betalen vergoedingen	<u>10</u>	<u>10</u>
Totaal overige schulden	<u>10</u>	<u>10</u>

Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Reservering vakantiegeld en sociale lasten	699	791
Te verrekenen met vastgoedmanagers	193	21
Diversen	<u>259</u>	<u>350</u>
Totaal overlopende passiva	<u>1.151</u>	<u>1.051</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 renteafspraken 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.

7.11 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Aangegane verplichting leaseauto's

Er worden 32 auto's gehuurd (operational lease). De hieruit voortvloeiende totale verplichting bedraagt € 1.013.376 met een maximale looptijd van 5 jaar (voorgaand jaar 33 auto's € 988.678).

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van de operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	396.174
Tussen één en vijf jaar	617.202
Meer dan vijf jaar	-
Totaal	<u>1.013.376</u>

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 parkeer abonnementen in de openbare parkeerkelder. De resterende huurtermijn is 9 jaar. Per balansdatum bedraagt de totale verplichting € 2.643.675 (in 2023 € 2.757.551).

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van het contract Locatie Leidsche Rijn als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	299.284
Tussen één en vijf jaar	1.197.136
Meer dan vijf jaar	1.147.255
Totaal	<u>2.643.675</u>

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 1 jaar. Per balansdatum bedraagt de totale verplichting € 112.933 (2023: € 218.286).

Aangegane investeringsverplichtingen vastgoedbeleggingen

Per 31-12-2024 bedraagt de openstaande verplichting voor investeringen € 245.857 (31-12-2023: € 317.155).

ICT Dienstverlening

Vanaf 28-1-2022 is een contract afgesloten met een ICT dienstverlener. Deze ICT dienstverlener zal vanaf dat moment alle ICT beheer uitvoeren. Het contract met de ICT dienstverlener heeft een looptijd van 48 maanden. De hieruit voortvloeiende totale verplichting bedraagt € 448.978 (31-12-2023: € 813.000).

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van het contract met NEH als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	414.441
Tussen één en vijf jaar	34.537
Meer dan vijf jaar	-
Totaal	<u>448.978</u>

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 2024 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 bouw Victoria Veste (voorheen Ede Loevestein)

Voor de bouw van Victoria Veste is Vastgoed zorgsector ontwikkeling B.V. een turn-key overeenkomst ter hoogte van € 25,4 mln incl. BTW aangegaan voor de bouw van het project. De oplevering staat gepland voor eind 2025/begin 2026.

7.12 Gebeurtenissen na balansdatum**Fusieonderzoek**

Stichting Vastgoed zorgsector is begin 2025 een onderzoek gestart naar de mogelijkheid van fusie met een stichting die in Krimpen aan de Lek 118 woningen verhuurd.

Grondpositie Spanje

In februari 2025 heeft een mede-eigenaar van een aantal kavels in Spanje via de rechtbank contact opgenomen om overname van de kavels af te dwingen. Als geen contact wordt gelegd kan een claim worden verwacht. De jurist in Spanje is het gesprek aan het voorbereiden.

8 Toelichting op de winst- en- verliesrekening

8.1 Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huren	3.736	4.401
Huurderving wegens leegstand	78-	90-
Totaal huuropbrengsten	3.658	4.311

8.2 Verkoop bestaand bezit

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verkoop	-	14.425
Totaal verkoop bestaand bezit	-	14.425

8.3 Overige opbrengsten

Overige bedrijfsopbrengsten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Doorbelasting kosten aan Stichting Habion	13.380	12.506
Vergoeding servicecontracten	170	-
Overige baten	209	257
Totaal Overige bedrijfsopbrengsten	13.759	12.763

8.4 Bedrijfslasten

Afschrijvingen op financiële en materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	290	260
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	290	260

Boekwaarde verkopen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Boekwaarde verkopen	-	9.702

Niet gerealiseerde waardeveranderingen en terugname afwaarderingen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Niet gerealiseerde waardeveranderingen mva in exploitatie	4.678-	9.056
Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorraad	-	39
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	4.678-	9.095

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Voorziening verlieslatend contract	1.492-	1.325
Totaal Overige waardeveranderingen	1.492-	1.325

Salarissen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Salarissen	6.336	5.933
Totaal salarissen	6.336	5.933

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 2024 bedraagt 78,73 FTE (2023: 74,22 FTE).

Sociale lasten en pensioenlasten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Sociale lasten	1.057	943
Pensioenpremie	957	877
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	<u>2.014</u>	<u>1.820</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 2024 nemen er 82 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 2024 was 109,5% en van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties was deze 129,0%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 104,2%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. De dekkingsgraad van het Pensioenfonds Zorg & Welzijn is begin 2025 (januari 2025 = 111,3%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum. De dekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties is begin 2025 (januari 2025 = 130,6%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

Lasten onderhoud

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Planmatig en groot onderhoud	691	604
Dagelijkse onderhoudsuitgaven	450	359
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal onderhoudslasten	<u>1.141</u>	<u>963</u>

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

Overige bedrijfslasten

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
<u>Overige exploitatielasten</u>		
Verzekeringen	8	15
Overigen	206	169
Totaal overige exploitatielasten	214	184
<u>Werkorganisatiekosten</u>		
Overige personeelskosten	2.725	2.397
Huisvestingskosten	677	746
Bestuur	33	23
Administratie- en onderhoudsvergoeding	242	298
Algemene kosten	4.044	3.754
Totaal werkorganisatiekosten	7.721	7.218
<u>Overige kosten</u>		
Accountantskosten	55	91
Totaal overige bedrijfslasten	7.990	7.493

8.5 Financiële baten en lasten
Rentebaten

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Rente diversen	-	1
Rente ING bank	154	20
Rente deposito's	91	-
Totaal rentebaten	245	21

Rentelasten

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Leningen kredietinstellingen	440-	449-
Periodieke financieringskosten	4-	5-
Totaal rentelasten	444-	454-

8.6 Belastingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Fiscaal resultaat	937	875
Acute vennootschapsbelasting	251	237
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	1
Totaal belasting	251	238

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 2024 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 2024

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	ref	31 dec 2024	31 dec 2023
		€	€
<u>Vaste activa</u>			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	12.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		90.935	70.817
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		-	-
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>		90.935	70.817
<i>Materiële vaste activa</i>	12.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		931	823
<i>Totaal materiële vaste activa</i>		931	823
<i>Financiële vaste activa</i>	12.3		
Deelneming		28.294	28.457
Leningen u/g		5.600	5.600
		33.894	34.057
Totaal vaste activa		125.760	105.697
<u>Vlottende activa</u>			
<i>Voorraden</i>	12.4	5.374	5.795
<i>Vorderingen</i>	12.5		
Debiteuren		1.427	11
Groepsmaatschappijen		-	888
Overige vorderingen		171	505
Overlopende activa		487	648
		2.085	2.052
<i>Liquide middelen</i>	12.6	1.867	16.242
Totaal vlottende activa		9.326	24.089
Totaal ACTIVA		135.086	129.786

PASSIVA	ref	31 dec 2024	31 dec 2023
		€	€
<u>Eigen vermogen</u>	12.7		
Overige reserves		100.111	98.343
Herwaardering		21.608	18.009
Totaal eigen vermogen		121.719	116.352
<u>Voorzieningen</u>	12.8		
Voorziening verlieslatend contract		-	1.564
Totaal voorzieningen		-	1.564
Schulden aan kredietinstellingen	12.9	9.257	9.504
Totaal langlopende schulden		9.257	9.504
<u>Kortlopende schulden</u>	12.10		
Schulden aan kredietinstellingen		198	198
Schulden aan leveranciers		788	766
Belastingen en premies sociale verzekeringen		191	342
Groepsmaatschappijen		1.948	-
Overige schulden		10	10
Overlopende passiva		975	1.050
Totaal kortlopende schulden		4.110	2.366
Totaal PASSIVA		135.086	129.786

10 Enkelvoudige winst- en- verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

	ref	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
		€	€
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
Huuropbrengsten	13.1	3.658	4.312
Opbrengst servicekosten		170	-
Verkoop bestaand bezit	13.2	-	14.425
Doorbelastingen aan Stichting Habion	13.3	13.381	12.505
Overige opbrengsten	13.3	167	128
Som der bedrijfsopbrengsten		17.376	31.370
<u>Bedrijfslasten</u>	13.4		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie		290	260
Boekwaarde verkopen		-	9.702
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		4.678-	9.056
Overige waardeveranderingen		1.492-	1.325
Overige waardeveranderingen voorraden		-	39
Lonen en salarissen		6.337	5.933
Sociale lasten en pensioenlasten		2.014	1.820
Lasten onderhoud		1.141	963
Overige bedrijfslasten		7.964	7.469
Som der bedrijfslasten		11.576	36.567
Bedrijfsresultaat		5.800	5.197-
<u>Financiële baten en lasten</u>			
Rentebaten		461	289
Rentelasten en soortgelijke kosten		503-	455-
Financiële baten en lasten		42-	166-
		5.758	5.363-
Resultaat deelnemingen		163-	188-
Deelnemingen	13.5	163-	188-
Resultaat voor belastingen		5.595	5.551-
Belastingen	13.6	228-	213-
Resultaat na belastingen		5.367	5.764-

11 Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2024

11.1 Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2024 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 2024 per kalenderjaar was als volgt (bedragen exclusief BTW):

- Voorzitter: € 7.104
- lid: € 5.154

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

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

	2024
Boekwaarde per 1 januari	
- Aanschaffingswaarde	55.900
- Cumulatieve herwaardering en afschrijvingen	14.917
Boekwaarde per 1 januari	70.817
Correctie aanschafwaarde	0
Correctie reeds afgeschreven	0
Boekwaarde per 1 januari	70.817
- Investerings	53
- Aankopen	14.965
- Verkoop	0
- Afschrijvingen	0
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.079
- Overige waardeveranderingen	3.841
- Voorraad mutatie	180
Boekwaarde per 31 december	90.935
Boekwaarde per 31 december	
- Aanschaffingswaarde	71.098
- Cum. herwaardering, waardemutaties en afschrijvingen	19.837
Boekwaarde per 31 december	90.935

Geconsolideerd en enkelvoudig is in dit overzicht gelijk. Zie daarom tevens hoofdstuk 7.1.

12.2 Materiele vast activa ten dienste van

	2024
Boekwaarde per 1 januari	
- Aanschaffingswaarde	2.158
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.335
Boekwaarde per 1 januari	823
Correctie reeds afgeschreven aanschafwaarde	-131
Correctie afschrijvingen reeds afgeschreven	131
Boekwaarde per 1 januari	823
- Investerings	399
- Afschrijvingen	-290
Boekwaarde per 31 december	932
Boekwaarde per 31 december	
- Aanschaffingswaarde	2.426
- Cum. afschrijvingen	-1.494
Boekwaarde per 31 december	931

Geconsolideerd en enkelvoudig is in dit overzicht gelijk. Zie daarom tevens hoofdstuk 7.2.

12.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Stand per 1 januari	28.457	28.645
Mutaties	-	-
Totaal Deelnemingen	28.457	28.645
Mutatie :		
Resultaat	163-	188-
Stand per 31 december	28.294	28.457

Leningen u/g

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Stand per 1 januari	5.600	5.600
Mutaties:		
- aflossingen	0	0
	<u>5.600</u>	<u>5.600</u>
Stand per 31 december	<u>5.600</u>	<u>5.600</u>
De leningen u/g zijn verstrekt aan de volgende geldnemers:		
Ancon Iberia S.L.	5.600	5.600
	<u>5.600</u>	<u>5.600</u>

12.4 Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Voorraad grondpositie	5.374	5.374
Voorraad woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit	-	421
Totaal voorraden	<u>5.374</u>	<u>5.795</u>
Voorraadgrondpositie per 01-01	5.374	5.374
Terugname afwaardering	-	-
Voorraadpositie per 31-12	<u>5.374</u>	<u>5.374</u>
Voorraad woningen bestemd voor verkoop uit bestaand bezit per 01-01	421	-
Toegevoegd/onttrokken	421-	461
Herwaardering/afwaardering	-	39-
Voorraadpositie per 31-12	<u>-</u>	<u>421</u>

12.5 Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Debiteuren	1.427	11
Groepsmaatschappijen	-	888
Overige vorderingen	171	505
Overlopende activa	487	648
	<u>487</u>	<u>648</u>
Totaal vorderingen	<u>2.085</u>	<u>2.052</u>

Debiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Debiteuren	1.427	11
	<u>1.427</u>	<u>11</u>
Totaal debiteuren	<u>1.427</u>	<u>11</u>

Groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Ancon Iberia S.L.	2.391	2.095
Voorziening wegens oninbaarheid	2.391-	2.095-
Vastgoed Zorgsector holding BV	-	888
	<u>-</u>	<u>888</u>
Vordering op groepsmaatschappijen	<u>-</u>	<u>888</u>

Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verstrekke waarborgsommen	-	500
Overigen	171	5
	<u>171</u>	<u>5</u>
Totaal overige vorderingen	<u>171</u>	<u>505</u>

Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Uffizi kantoorgebouw	419	466
Diverse transitoria	67	181
	<u>487</u>	<u>647</u>
Totaal overlopende activa	<u>487</u>	<u>647</u>

12.6 Liquide middelen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Totaal liquide middelen	<u>1.867</u>	<u>16.242</u>

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

12.7 Eigen vermogen

Overige reserves

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Stand per 1 januari	98.343	97.118
Gerealiseerd waardeinstijging vastgoedportefeuille	0	292
Mutatie herwaarderingsreserve	3.599-	6.697
Resultaat over het boekjaar	<u>5.367</u>	<u>5.764-</u>
Stand per 31 december	<u>100.111</u>	<u>98.343</u>

Herwaarderingsreserve

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Stand per 1 januari	18.009	24.998
Ongerealiseerd waardeinstijging	3.599	-6.697
Gerealiseerd waardeinstijging vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>-292</u>
		-
Stand per 31 december	<u>21.608</u>	<u>18.009</u>

Eigen vermogen

<u>121.719</u>	<u>116.352</u>
----------------	----------------

Het resultaat is reeds toegevoegd aan de overige reserves.

12.8 Voorzieningen

Voorziening verlieslatend contract

Stand per 1 januari	1.564	239
Vrijval	1.564-	-
Dotatie voorziening (verlieslatend contract)	<u>-</u>	<u>1.325</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.564</u>

Stichting Vastgoed Zorgsector heeft Verde Vista (opgeleverd najaar 2024) en Victoria Veste (vorige naam: Ede Loevestein oplevering verwacht najaar 2025/begin 2026) gekocht van Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV. De betaling en levering vindt plaats bij de oplevering. De taxatie is vergeleken met de kostprijs (koopprijs) van het project. Hierin zit geen negatief verschil wat leidt tot een opname van een voorziening van verlieslatende contracten. Het verlieslatend contract is per 31-12-2024 dan ook nihil.

12.9 Langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Stand per 1 januari	9.702	9.900
Toename leningen	-	-
Aflossingen	<u>248-</u>	<u>198-</u>
Sub totaal	9.454	9.702
Overlopend naar kortlopende schulden	<u>198-</u>	<u>198-</u>
Stand per 31 december	<u>9.257</u>	<u>9.504</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.

12.10 Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	198	198
Schulden aan leveranciers	788	766
Belastingen en premies sociale verzekeringen	191	342
Rekening-courant groepsmaatschappijen	1.948	-
Overige schulden	10	10
Overlopende passiva	<u>975</u>	<u>1.050</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>4.110</u>	<u>2.366</u>

Belastingen en premie sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Omzetbelasting	30	98
Vennootschapsbelasting	54	49
Loonbelasting en sociale lasten	<u>107</u>	<u>195</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	<u><u>191</u></u>	<u><u>342</u></u>

Rekening-courant groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed zorgsector holding BV	<u><u>1.948</u></u>	<u><u>-</u></u>

Over het gemiddeld saldo van deze rekening-courantverhouding wordt een rente berekend van de 12-maands Euribor + 0,3 % opslag. Deze rekening-courant verhouding heeft een tijdelijk karakter en naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. De financiering door middel van rekening courant of lening van Vastgoed zorgsector holding BV, Vastgoed zorgsector ontwikkeling BV en Ancon Iberia VGZ S.L. wordt in ieder geval tot 1 juli 2026 niet opgeëist.

Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Reservering vakantiegeld en sociale lasten	699	791
Te verrekenen met vastgoedmanagers	193	21
Diversen	<u>83</u>	<u>238</u>
Totaal overlopende passiva	<u><u>975</u></u>	<u><u>1.050</u></u>

13 Toelichting enkelvoudige winst- en- verliesrekening

13.1 Huuropbrengsten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huren	3.736	4.402
Huurderving wegens leegstand	78-	90-
Totaal huuropbrengsten	<u>3.658</u>	<u>4.312</u>

13.2 Verkopen bestand bezit

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verkoop	-	14.425
Totaal verkoop bestand bezit	<u>-</u>	<u>14.425</u>

13.3 Overige opbrengsten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Doorbelasting kosten aan Stichting Habion	13.381	12.505
Vergoedingen servicecontracten	170	-
Overige baten	<u>167</u>	<u>128</u>
Totaal overige opbrengsten	<u>13.718</u>	<u>12.633</u>

13.4 Bedrijfslasten

Afschrijvingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>290</u>	<u>260</u>
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>290</u>	<u>260</u>

Boekwaarde verkopen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Boekwaarde verkopen	-	9.702

Waardeveranderingen
Niet gerealiseerde waardeveranderingen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedbeleggingen	4.678-	9.056
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	4.678-	9.056

Overige waardeveranderingen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Afwaardering investeringen	72	-
Voorziening verlieslatend contract Loevestein	340-	340
Voorziening verlieslatend contract Verde Vista	1.224-	985
Totaal Overige waardeveranderingen	1.492-	1.325

Overige waardeveranderingen voorraden

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Waardemutatie Voorraad verkoop woningen	-	39
	-	39

Salarissen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Salarissen	6.337	5.933
Totaal salarissen	6.337	5.933

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 2024 bedraagt 78,73 FTE (2023: 74,22 FTE).

Sociale lasten en pensioenlasten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Sociale lasten	1.057	943
Pensioenpremie	957	877
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	<u>2.014</u>	<u>1.820</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 2024 nemen er 82 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 2024 was 109,5% en van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties was deze 129,0%. 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 2025 (januari 2025 = 111,3%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum. De dekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties is begin 2025 (januari 2025 = 130,6%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

Lasten onderhoud

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Planmatig en groot onderhoud	691	604
Dagelijkse onderhoudsuitgaven	450	359
Totaal onderhoudslasten	1.141	963

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

Overige bedrijfslasten

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
<u>Overige exploitatielasten</u>		
Zakelijke lasten	130	145
Verzekeringen	8	15
Lasten servicekosten	183	-
Overigen	75	25
Totaal overige exploitatielasten	396	185
<u>Werkorganisatiekosten</u>		
Overige personeelskosten	2.725	2.397
Huisvestingskosten	677	746
Bestuur	5	5
Administratie- en onderhoudsvergoeding	243	298
Algemene kosten	3.863	3.747
Totaal werkorganisatiekosten	7.513	7.193
<u>Overige kosten</u>		
Accountantskosten	55	91
Totaal overige bedrijfslasten	7.964	7.469

13.5 Deelnemingen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Vastgoed zorgsector Holding BV	<u>163-</u>	<u>188-</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u><u>163-</u></u>	<u><u>188-</u></u>

13.6 Belastingen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Fiscaal resultaat	937	875
Acute vennootschapsbelasting	228	212
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	<u>0</u>	<u>1</u>
Totaal belasting	<u><u>228</u></u>	<u><u>213</u></u>

13.7 Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming.

Utrecht, 24 juni 2025

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. Azouz
lid bestuur

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

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

w.g. de heer G. de Ruiter
lid bestuur

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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening over 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024; 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-inschattingsproces 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 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 in relatie tot de interne beheersing;
- Het verzoeken om inlichtingen bij 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 journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.

- Het risico dat de directie en/of medewerkers van Stichting Vastgoed Zorgsector persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

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.

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;
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de financiële prestaties waarop organisatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden;
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Vastgoed Zorgsector en van de door Stichting Vastgoed Zorgsector gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers;

verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	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 en het 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 ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan 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 gerede 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.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA