

Stichting Novitas

Ter Aar

Rapport inzake

Financiële jaarverslaggeving 2022

INHOUDSOPGAVE

	pagina
1. Verslag Raad van Bestuur en Raad van Toezicht	3
2. Jaarrekening	
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022	4
2.2 Geconsolideerde resultatenrekening 2022	5
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	6
2.4 Toelichting algemeen en waarderingsgrondslagen	7
2.5 Toelichting op de balans	9
2.6 Verloopoverzicht materiële vaste activa	11
2.7 Overzicht van langlopende schulden ultimo 2022	12
2.8 Toelichting op de resultatenrekening	13
3. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	14

1. Verslag Raad van Bestuur en Raad van Toezicht.

Algemeen

De stichting draagt de naam : Stichting Novitas en is gevestigd te Ter Aar.
Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28080088.
De stichting is opgericht op 19 oktober 1998.

De stichting heeft een confessionele grondslag. Haar voorzieningen zijn beschikbaar voor personen van alle gezindten.

De stichting heeft als doel : het tegen betaling doch zonder beogen van winst verstrekken van huisvesting aan daartoe geïndiceerde personen in de onder haar beheer zijnde woningen.

Binnen de stichting Novitas zijn tevens de financiële gegevens van de verenigingen van eigenaren (VvE) opgenomen. Dit betreft de volgende verenigingen :

Vereniging van Eigenaren complex Novitas	Kamer van Koophandel nummer 52041026
Vereniging van Eigenaren complex Veritas	Kamer van Koophandel nummer 51921278
Vereniging van Eigenaren complex Civitas	Kamer van Koophandel nummer 52159620

Het totale complex telt 64 appartementen, waarvan er 49 door stichting Novitas worden verhuurd.

Samenstelling Raad van Bestuur en Raad van Toezicht

Raad van Bestuur

M.van Roosmalen	bestuurder
-----------------	------------

Raad van Toezicht

C.M.S. Glim	voorzitter
C.J.C. Timmer	lid
J.A.C.M. Hermus	lid
L.W.M.M. Beljaars	lid
S.J. Burgmeijer	lid

Het bestuur en de Raad van toezicht van Stichting WIJdeZorg wordt statutair benoemd tot bestuur en Raad van toezicht van Stichting Novitas.

Vaststelling en Goedkeuring jaarrekening

De jaarrekening 2022 is door het bestuur vastgesteld op 9 mei 2023.
De Raad van Toezicht heeft de jaarrekening goedgekeurd op 9 mei 2023.

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022 (na resultaat verwerking)

ACTIVA		Ref	31 december 2022	31 december 2021	PASSIVA		Ref	31 december 2022	31 december 2021
			€	€				€	€
Vaste activa									
Woningen in exploitatie	1	4.618.117	4.618.117	4.775.664	Algemene reserve	5	31.023	40.735	
					Bestemmingsfonds V.v.E.	6	783.413	691.272	
Vlottende activa							814.436	732.007	
Rekening courant WJLdeZorg	2	-	-	-	Langlopende schulden	7	4.229.075	4.354.865	
Vorderingen en overlopende activa	3	4.774	7.935		Kortlopende schulden en overlopende passiva				
Liquide middelen	4	1.086.624	918.331	926.266	Rekening courant WJLdeZorg	2	407.549	352.231	
					Waarborgsommen	8	37.975	38.440	
					Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	9	220.479	224.391	
							666.003	615.063	
Totaal			5.709.515	5.701.930	Totaal		5.709.515	5.701.935	

2.2 Geconsolideerde resultatenrekening over 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Bedrijfsopbrengsten:		
Kale huren	477.579	462.977
Bijdrage individuele eigenaren aan V.v.E.	40.656	34.632
Servicekosten	114.184	107.611
	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	632.419	605.220
Bedrijfslasten:		
Personeelskosten	60.007	53.913
Afschrijvingen op vaste activa	157.547	157.547
Overige bedrijfskosten	154.082	148.986
	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfslasten	371.636	360.447
	<hr/>	<hr/>
Bedrijfsresultaat	260.783	244.773
Financiële baten en lasten	178.354-	180.220-
	<hr/>	<hr/>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening	82.430	64.553
Buitengewoon resultaat	-	-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAAT	<u>82.430</u>	<u>64.553</u>
<i>Het resultaat is als volgt verdeeld:</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Toevoeging/(onttrekking):		
Algemene reserve	-9.712	-15.493
Bestemmingsfonds V.v.E.	92.141	80.046
	<hr/>	<hr/>
	<u>82.430</u>	<u>64.553</u>

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Exploitatieresultaat		82.430		64.553
Aanpassingen voor:				
- afschrijvingen	157.547		157.547	
- overige mutaties	-		-	
		157.547		157.547
Veranderingen in vlottende middelen:				
- vorderingen	3.161		-7.203	
- kortlopende schulden (exclusief schulden aan kredietinstellingen)	50.942		49.462	
		54.103		42.260
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		294.080		264.360
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	-		-	
Desinvesteringen materiële vaste activa	-		-	
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten		-		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuw opgenomen leningen	-		-	
Aflossing langlopende schulden	-125.790		-129.432	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-125.791		-129.432
Mutatie geldmiddelen (inclusief kortlopende schulden aan kredietinstellingen)		<u>168.289</u>		<u>134.929</u>
Saldoverloop liquide middelen				
saldo per 1 januari		918.331		660.459
mutatie in boekjaar		168.293		257.872
saldo per 31 december		<u>1.086.624</u>		<u>918.331</u>

2.4 Algemene toelichting en waarderingsgrondslagen

Groepsverhouding

Stichting Novitas maakt onderdeel uit van Stichting WIJdeZorg.

Stichting WIJdeZorg staat aan het hoofd van de groep.

De cijfers van deze jaarrekening zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting WIJdeZorg.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld conform RJ C1 Kleine organisaties zonder winststreven.

Verslaggevingsperiode

De jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op 31 december 2022.

Grondslagen van de waardering van activa en passiva en van de bepaling van het resultaat

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders wordt vermeld, zijn de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2021 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2022 mogelijk te maken.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffings-, vervaardigings- of goedgekeurde kosten verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. Met ingang van 2017 wordt lineaire afschrijving toegepast. De afschrijvingspercentage die worden gehanteerd voor de bestaande activa zijn gebaseerd op de boekwaarde per 1/1/2017 en de restant looptijd van de activa. Voor nieuwe activa worden de gangbare afschrijvingspercentages gehanteerd.

Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en spaarrekeningen met een looptijd korter dan twaalf maanden.

Schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar. De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (nominale waarde).

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening 2022 is uitgegaan van het continuïteitsbeginsel. De uitbraak van corona begin 2020 heeft ook in 2022 geen verhoogde leegstand opgeleverd en zal naar verwachting ook in de toekomst niet plaatsvinden wegens krapte op de woningmarkt.

Baten en lasten

De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn, baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn.

Baten komen hoofdzakelijk uit huurinkomsten en doorbelasting van servicekosten.

Baten en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, zijn aan dit boekjaar toegerekend.

De rechten en verplichtingen uit hoofde van meerjarige financiële contracten, zoals huurcontracten, operationele leasecontracten e.d. worden niet in de balans geactiveerd en gepasseerd. De lasten die hieruit voortvloeien worden onder de bedrijfslasten verantwoord.

Als buitengewone baten en lasten worden baten en lasten opgenomen, die niet uit de gewone bedrijfsuitoefening voortvloeien.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden en groepsmaatschappijen ontvangen (te ontvangen) en aan derden en groepsmaatschappijen betaalde (te betalen) interest.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en kortlopende schulden aan kredietinstellingen die onder de vlottende activa worden gerubriceerd.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Novitas zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop overwegende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Novitas.

In de consolidatie zijn betrokken Stichting Novitas, Vereniging van eigenaren complex Novitas, Vereniging van eigenaren complex Veritas en Vereniging van eigenaren complex Civitas, allen te Ter Aar, omdat er sprake is van overwegende zeggenschap dat kan worden uitgeoefend.

De verenigingen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat er géén sprake meer is van overheersende zeggenschap.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Ref 1. Woningen in exploitatie

De woningen in exploitatie kunnen als volgt worden gespecificeerd:	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	€	€
Grond	82.453	82.453
Woningen	4.528.115	4.681.887
Inventarissen	7.550	11.324
Totaal	<u>4.618.117</u>	<u>4.775.664</u>

Het verloop van de woningen in exploitatie was als volgt:

	€
Boekwaarde per 31 december 2021	4.775.664
Bij: investeringen in 2022	-
Af: afschrijvingen 2022	157.547
Af: desinvesteringen in het boekjaar (tegen boekwaarde)	-
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>4.618.117</u>

Voor een nadere toelichting op de vaste activa wordt verwezen naar paragraaf 2.6

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	€	€

Ref 2. Rekening courant WIJdeZorg	<u>-407.549</u>	<u>-352.231</u>
--	-----------------	-----------------

Ref 3. Vorderingen	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	€	€

Debiteuren	91-	2.729
Af te rekenen servicekosten	2.234	5.206
Overige vorderingen	2.630	-
	<u>4.774</u>	<u>7.935</u>

ref 4. Liquide middelen	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	€	€

Spaarrekening St. Novitas	151.561	151.685
Spaarrekeningen VVE's	431.209	431.290
Betaalrekening St. Novitas	324.159	155.466
Betaalrekeningen VVE'S	179.696	179.890
	<u>1.086.624</u>	<u>918.331</u>

In 2021 zijn er voor allee VVE's afzonderlijk rekeningen geopend, om gelden te splitsen van elkaar en de Stichting.
De spaarrekeningen staat ter vrije beschikking.

Ref 5. Algemene reserve

Het verloop van de algemene reserve was als volgt:

	Stand 31.12.2021	Resultaat bestemming	Overige mutaties	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Algemene reserve	40.735	-9.712	-	31.023

Ref 6. Bestemmingsfonds V.v.E.

Het verloop van het bestemmingsfonds V.v.E. was als volgt:

	Stand 31.12.2021	Resultaat bestemming	Overige mutaties	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Bestemmingsfonds V.v.E.	691.272	92.141	-	783.413

Het bestemmingsfonds Vereniging van Eigenaren staat niet ter vrije besteding van stichting Novitas. Het fonds heeft als bestemming groot onderhoud van de drie gebouwen.

Ref 7. Langlopende schulden

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Saldo leningen primo boekjaar	4.354.865	4.476.286
Aflossingen 2023 resp. 2022	-125.790	-121.420
Saldo leningen ultimo boekjaar	4.229.075	4.354.865

Voor een nadere toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar paragraaf 2.7

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Ref 8. Waarborgsommen	37.975	38.440

Na het tekenen van de huurovereenkomst betalen de huurders een waarborgsom welke wordt verrekend bij vertrek.

Ref 9. Overige kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden en overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	125.790	121.420
Rente leningen	91.493	93.773
Af te rekenen servicekosten	-	-
Crediteuren	3.196	123
Overige schulden en transitoria	-	9.075
	220.479	224.391

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

n.v.t.

2.6 Verloopoverzicht materiële vaste activa 2022

	Grond	Woningen	Verbouwingen	Inventarissen	Onder- handen projecten	Totaal
(bedragen in euros)						
Afschrijvingspercentages	0%	2% (deels 5%)	10%	10% (deels 7%)	0%	
Stand 1 januari						
Aanschafwaarde	82.453	6.085.423	7.129	86.522	-	6.261.527
Cumulatieve afschrijvingen	-	1.407.445	3.220	75.198	-	1.485.863
Boekwaarde	82.453	4.677.978	3.909	11.324	-	4.775.664
Mutaties boekjaar						
Investeringen	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	153.060	713	3.775	-	157.547
Extra afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
<i>Desinvesteringen</i>						
Aanschafwaarde	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
Per saldo	-	-	-	-	-	-
Mutaties in de boekwaarde	-	-153.060	-713	-3.775	-	-157.547
Stand 31 december						
Aanschafwaarde	82.453	6.085.423	7.129	86.522	-	6.261.527
Cumulatieve afschrijvingen	-	1.560.505	3.933	78.973	-	1.643.410
Boekwaarde	82.453	4.524.918	3.196	7.550	-	4.618.117

2.7 Overzicht van langlopende schulden ultimo jaar 2022

(bedragen in euro's)

leninggever en nr.	datum	hoofdsom	totale looptijd	soort lening	werkelijk rente %	Restschuld 31.12.2021	nieuwe leningen in 2021	aflossing in 2022	Restschuld 31.12.2022	Restschuld over 5 jaar	Resterende looptijd in jaren	Aflossingswijze	aflossing in 2023	Gestelde zekerheid
Rabo LD20709062	17-jul-98	1.633.609	40	onderhands	2,35	1.062.426,60	-	51.563	1.010.863	792.206	16	Ann	52.775	gemeente garantie
BNG 40.101033	7-dec-05	900.000	40	onderhands	4,05	694.902,34	-	17.667	677.236	599.119	23	Ann	18.382	gemeente garantie
BNG 40.103488	7-mei-08	3.190.000	40	onderhands	4,68	2.718.956,76	-	52.191	2.666.766	2.432.407	26	Ann	54.633	gemeente garantie
Totaal		5.723.609				4.476.286	-	121.420	4.354.865	3.823.732			125.790	

2.8 Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Opbrengsten		
	€	€
Kale huur	477.579	462.977
Af : derving leegstand	-	-
Bijdrage individuele eigenaren aan V.v.E.	40.656	34.632
Servicekosten	114.184	107.611
	<u>632.419</u>	<u>605.220</u>
Personeelskosten		
Schoonmaken door derden	23.832	18.548
Doorberekende personeelskosten	36.175	35.365
	<u>60.007</u>	<u>53.913</u>
	fte	fte
Stichting Novitas heeft geen personeel in loondienst	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Afschrijvingen vaste activa		
Afschrijvingen woningen	153.772	153.772
Afschrijvingen inventarissen	3.775	3.775
	<u>157.547</u>	<u>157.547</u>
Overige bedrijfskosten		
Hotelmatige kosten	2.014	1.023
Onderhoudskosten	59.060	58.779
Energiekosten	48.914	46.063
Algemene kosten	20.220	20.314
Belastingen	18.670	17.994
Overige kosten (CAI)	5.204	4.813
	<u>154.082</u>	<u>148.986</u>
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	-	-
Rentelasten (-)	-178.354	-180.220
	<u>-178.354</u>	<u>-180.220</u>
Buitengewone baten	<u>-</u>	<u>-</u>
Buitengewone lasten	<u>-</u>	<u>-</u>
Bezoldiging en financiële relaties met bestuurders		
De bestuurders ontvangen geen vergoeding.		