

Stichting Novitas

Ter Aar

Rapport inzake

Financiële jaarverslaggeving 2023

INHOUDSOPGAVE

	pagina
1. Verslag Raad van Bestuur en Raad van Toezicht	3
2. Jaarrekening	
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023	4
2.2 Geconsolideerde resultatenrekening 2023	5
2520	
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 2023	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.
Eind 2023 is Veritas 6 verkocht aan een particuliere koper. Met de opbrengst is een deel van de lening van Stichting WIJdezorg afgelost. Na correctie in de activa is het verkoopresultaat aan de reserves toegevoegd.

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 2023 is door het bestuur vastgesteld op 22 mei 2024.
De Raad van Toezicht heeft de jaarrekening goedgekeurd op 22 mei 2024.

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023
(na resultaat verwerking)

ACTIVA				PASSIVA							
	Ref	<u>31 december 2023</u>		<u>31 december 2022</u>			Ref	<u>31 december 2023</u>		<u>31 december 2022</u>	
		€	€	€	€			€	€	€	€
Vaste activa											
Woningen in exploitatie	1	4.395.924		4.618.117		Algemene reserve	5	283.540		31.023	
		<u>4.395.924</u>		<u>4.618.117</u>		Bestemmingsfonds V.v.E.	6	<u>789.370</u>		<u>783.413</u>	
								1.072.911			814.436
Vlottende activa											
Rekening courant WIJde zorg	2	-		-		Langlopende schulden	7	4.098.743		4.229.075	
Vorderingen en overlopende activa	3	12.630		4.774		Kortlopende schulden en overlopende passiva					
Liquide middelen	4	<u>1.147.470</u>		<u>1.086.624</u>		Rekening courant Wijde zorg	2	119.977		407.549	
			1.160.100		1.091.398	Waarborgsommen	8	38.034		37.975	
						Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	9	<u>226.360</u>		<u>220.479</u>	
									384.371		666.003
Totaal		<u><u>5.556.025</u></u>		<u><u>5.709.515</u></u>		Totaal		<u><u>5.556.025</u></u>		<u><u>5.709.515</u></u>	

2.2 Geconsolideerde resultatenrekening over 2023

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	€	€	€	€
Bedrijfsopbrengsten:				
Kale huren	483.306		477.579	
Bijdrage individuele eigenaren aan V.v.E.	45.905		40.656	
Servicekosten	128.633		114.184	
	<hr/>		<hr/>	
Som der bedrijfsopbrengsten		657.844		632.419
Bedrijfslasten:				
Personeelskosten	59.320		60.007	
Afschrijvingen op vaste activa	157.547		157.547	
Overige bedrijfskosten	279.373		154.082	
	<hr/>		<hr/>	
Som der bedrijfslasten		496.240		371.636
	<hr/>		<hr/>	
Bedrijfsresultaat		161.604		260.784
Financiële baten en lasten		173.717-		178.354-
	<hr/>		<hr/>	
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening		12.114-		82.430
Buitengewoon resultaat/ verkoop V6		270.588		-
	<hr/>		<hr/>	
RESULTAAT		258.474		82.430
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>	
<i>Het resultaat is als volgt verdeeld:</i>		2023		2022
		€		€
Toevoeging/(onttrekking):				
Algemene reserve		252.517		-9.712
Bestemmingsfonds V.v.E.		5.957		92.141
		<hr/>		<hr/>
		258.474		82.430
		<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Exploitatieresultaat		258.474		82.430
Aanpassingen voor:				
- afschrijvingen	157.547		157.547	
- overige mutaties	-		-	
		157.547		157.547
Veranderingen in vlottende middelen:				
- vorderingen	-7.856		3.162	
- kortlopende schulden (exclusief schulden aan kredietinstellingen)	-281.633		50.943	
		-289.489		54.105
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		126.532		294.082
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangst bestaande huurwoning	335.234			
Investerings in materiële vaste activa	-			
Desinvesteringen materiële vaste activa	64.646		-	
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten		399.880		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuw opgenomen leningen	-		-	
Aflossing Lening Stichting WIJde zorg	-335.234			
Aflossing langlopende schulden	-130.332		-125.790	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-465.566		-125.790
Mutatie geldmiddelen (inclusief kortlopende schulden aan kredietinstellingen)		<u>60.846</u>		<u>168.293</u>
Saldooverloop liquide middelen				
saldo per 1 januari		1.086.624		918.331
mutatie in boekjaar		60.846		168.293
saldo per 31 december		<u>1.147.470</u>		<u>1.086.624</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 2023, dat is geëindigd op 31 december 2023.

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 2022 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2023 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 afschrijvingspercentages 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 2023 is uitgegaan van het continuïteitsbeginsel.

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 h 2520 operationele leasecontracten e.d. worden niet in de balans geactiveerd en gepassiveerd. 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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	€	€
Grond	82.453	82.453
Woningen	4.309.696	4.528.115
Inventarissen	3.775	7.550
Totaal	<u>4.395.924</u>	<u>4.618.117</u>

Het verloop van de woningen in exploitatie was als volgt:

	€
Boekwaarde per 31 december 2022	4.618.117
Bij: investeringen in 2023	-
Af: afschrijvingen 2023	157.547
Af: desinvesteringen in het boekjaar (tegen boekwaarde)	64.646
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>4.395.924</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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	€	€

Ref 2. Rekening courant WIJdeZorg

	<u>-119.977</u>	<u>-407.549</u>
--	-----------------	-----------------

Ref 3. Vorderingen

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	€	€
Debiteuren	6.096	91-
Af te rekenen servicekosten	6.534	2.234
Overige vorderingen	-	2.630
	<u>12.630</u>	<u>4.774</u>

ref 4. Liquide middelen

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	€	€
Spaarrekening St. Novitas	151.514	151.561
Spaarrekeningen VVE's	603.952	431.209
Betaalrekening St. Novitas	212.624	324.159
Betaalrekeningen VVE'S	179.381	179.696
	<u>1.147.470</u>	<u>1.086.624</u>

In 2021 zijn er voor alle 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 31.12.2022	Resultaat bestemming	Overige mutaties	##	Stand 31.12.2023
	€	€	€		€
Algemene reserve	31.023	252.517	-		283.540

Ref 6. Bestemmingsfonds V.v.E.

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

	Stand 31.12.2022	Resultaat bestemming	Overige mutaties	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
Bestemmingsfonds V.v.E.	783.413	5.957	-	789.370

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

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Saldo leningen primo boekjaar	4.229.075	4.354.865
Aflossingen 2024 resp. 2023	-130.332	-125.790
Saldo leningen ultimo boekjaar	4.098.743	4.229.075

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

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Ref 8. Waarborgsommen	38.034	37.975

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:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Aflossingsverplichting leningen	130.332	125.790
Rente leningen	89.175	91.493
Af te rekenen servicekosten	-	-
Crediteuren	6.854	3.196
Overige schulden en transitoria	-	-
	226.360	220.479

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

n.v.t.

2.6 Verloopoverzicht materiële vaste activa 2023

	Grond	Woningen	Verbouwingen	Inventarissen	Onder- handen projecten	Totaal
<i>(bedragen in euro's)</i>						
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	-	1.560.505	3.933	78.973	-	1.643.410
Boekwaarde	82.453	4.524.918	3.196	7.550	-	4.618.117
Mutaties boekjaar						
Investerings	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	153.060	713	3.775	-	157.547
Extra afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
<i>Desinvesteringen</i>						
Aanschafwaarde	-	94.414	-	-	-	94.414
Afschrijvingen	-	-29.768	-	-	-	-29.768
Per saldo	-	124.182	-	-	-	64.646
Mutaties in de boekwaarde	-	-277.241	-713	-3.775	-	-222.193
Stand 31 december						
Aanschafwaarde	82.453	5.991.009	7.129	86.522	-	6.167.114
Cumulatieve afschrijvingen	-	1.683.796	4.646	82.748	-	1.771.190
Boekwaarde	82.453	4.307.213	2.483	3.775	-	4.395.924

2.7 Overzicht van langlopende schulden ultimo jaar 2023

(bedragen in euro's)

leninggever en nr.	datum	hoofdsom	totale looptijd	soort lening	werkelijk rente %	Restschuld 31.12.2022	nieuwe leningen in 2023	aflossing in 2023	Restschuld 31.12.2023	Restschuld over 5 jaar	Resterende looptijd in jaren	Aflossingswijze	aflossing in 2024	Gestelde zekerheid
Rabo LD20709052	17-jul-98	1.633.609	40	onderhands	2,35	1.010.863,47	-	52.775	958.089	734.293	15	Ann	54.015	gemeente garantie
BNG 40.101033	7-dec-05	900.000	40	onderhands	4,05	677.235,84	-	18.382	658.854	577.573	22	Ann	19.126	gemeente garantie
BNG 40.103488	7-mei-08	3.190.000	40	onderhands	4,68	2.666.765,94	-	54.633	2.612.133	2.366.806	25	Ann	57.190	gemeente garantie
Totaal		5.723.609				4.354.865	-	125.790	4.229.075	3.678.672			130.332	

2.8 Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Opbrengsten		
Kale huur	483.306	477.579
Af : derving leegstand	-	-
Bijdrage individuele eigenaren aan V.v.E.	45.905	40.656
Servicekosten	128.633	114.184
	<u>657.844</u>	<u>632.419</u>
Personeelskosten		
Schoonmaken door derden	21.657	23.832
Doorberekende personeelskosten	37.663	36.175
	<u>59.320</u>	<u>60.007</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	2.828	2.014
Onderhoudskosten	164.694	59.060
Energiekosten	70.316	48.914
Algemene kosten	18.392	20.220
Belastingen	17.591	18.670
Overige kosten (CAI)	5.552	5.204
	<u>279.373</u>	<u>154.082</u>
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	-	-
Rentelasten (-)	-173.717	-178.354
	<u>-173.717</u>	<u>-178.354</u>
Buitengewone baten	<u>270.588</u>	<u>-</u>
Buitengewone lasten	<u>-</u>	<u>-</u>
Bezoldiging en financiële relaties met bestuurders		
De bestuurders ontvangen geen vergoeding.		

3.

Controleverklaring