vitalis residentiële woonvormen

JAARREKENING 2022

Toelichting
Stichting Vitalis Residentiële WoonVormen is een maatschappelijke organisatie. Door middel van deze jaarrekening wordt verantwoording afgelegd over het resultaat over 2022.
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen maakt onderdeel uit van de Vitalis WoonZorg Groep.

De jaarrekening 2022 van de stichting Vitalis Residentiële Woonvormen is opgesteld volgens een eigen structuur conform de uitgangspunten van de vigerende wet- en regelgeving.
Er wordt verslag gedaan over de periode van 1 januari tot en met 31 december 2022.

Alle genoemde verslagen zijn vindbaar op onze website: www.vitalisgroep.nl

Inhoudsopgave

1.1 Balans per 31 december 2022	4
1.2 Resultatenrekening over 2022	6
1.3 Kasstroomoverzicht over 2022	7
1.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
1.5 Toelichting op de balans	13
1.6 Toelichting op de resultatenrekening	21
1.7 Vaststelling en goedkeuring jaarrekening	24
1.8 Overige gegevens	25

1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(na resultaatbestemming)

	Ref.		31-12-2022 * € 1.000		31-12-2021 * € 1.000
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	1				
Bedrijfsgebouwen en terreinen		1.318		1.202	
Machines en installaties		841		830	
Overige materiële vaste activa		1		2	
Activa in uitvoering		106		10	
Totaal materiële vaste activa			2.266		2.044
Financiële vaste activa					
Overige vorderingen	2		1.950		1.650
Vlottende activa					
Voorraad	3		1.500		1.500
Vorderingen					
Debiteuren	4	20		2	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5	1		4	
Overlopende activa	6	383		424	
Totaal vorderingen			404		430
Liquide middelen	7		917		1.267
Totaal activa			7.037		6.891

1.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(na resultaatbestemming)

	Ref.		31-12-2022 * € 1.000		31-12-2021 * € 1.000
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Overige reserves	8	2.574		2.136	
Totaal eigen vermogen			2.574		2.136
Voorzieningen					
Overige voorzieningen	9		1.500		1.500
Langlopende schulden					
Achtergestelde leningen gelieerde instellingen	10	2.015		2.331	
Overige langlopende schulden	11	669		678	
Totaal langlopende schulden			2.684		3.009
Kortlopende schulden	12				
Aflossingsverplichting		22		21	
Crediteuren		13		11	
Schulden aan groepsmaatschappijen		45		33	
Overige kortlopende schulden		77		43	
Overlopende passiva		122		139	
Totaal kortlopende schulden			279		246
Totaal passiva			7.037		6.891

1.2 RESULTATENREKENING OVER 2022

	Ref.		2022		2021
			* € 1.000		* € 1.000
BEDRIJFSOPBRENGSTEN					
Huren	13	6.528		6.267	
Opbrengsten servicecontracten	14	493		535	
Overige bedrijfsopbrengsten	15	49		68	
Som der bedrijfsopbrengsten			7.069		6.870
BEDRIJFSLASTEN					
Doorbelaste personeelskosten	16	82		81	
Afschrijving op materiële vaste activa	17	254		194	
Lasten onderhoud	18	725		636	
Overige bedrijfslasten	19	5.486		5.417	
Som der bedrijfslasten			6.547		6.328
BEDRIJFSRESULTAAT			522		543
Financiële baten en lasten	20		-85		-85
RESULTAAT BOEKJAAR			437		457

RESULTAAT BESTEMMING

	2022	2021
Het resultaat is als volgt verdeeld:	€	€
Toevoeging/(onttrekking):		
Algemene / overige reserves	437	457
	437	457

1.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

	Ref.		2022 * € 1.000		2021 * € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Bedrijfsresultaat			522		543
Aanpassingen voor:					
- Afschrijvingen	18	254		194	
- Overboeking naar kosten		2			
- Mutatie overige voorzieningen	9	0		0	
			256		194
Veranderingen in werkkapitaal:					
- Vorderingen en te verkopen actief	3/4/5	26		-298	
- Kortlopende schulden	12	33		10	
			59		-288
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			838		449
Ontvangen interest	21	0		0	
Betaalde interest	21	-14		-17	
			-14		-17
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten			823		431
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Investeringen in materiële vaste activa	1	-478		-717 0	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	1	0		0	
Investeringen in financiële vaste activa		-300		-300	
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten			-778		-1.017
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Ontvangen langlopende leningen	10/11	10		29	
Aflossing langlopende schulden	10/11	-22		-20	
Overige langlopende leningen	10/11	-383		0	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten			-396		9
Mutatie geldmiddelen			-350		-577

Saldo liquide middelen per 1 januari 2022	1.267
Saldo liquide middelen per 31 december 2022	917
	-350

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld conform de indirecte methode.

1.4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

1.4.1 Algemeen

Verslaggevingsperiode
Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's x 1.000, tenzij anders vermeld.

Algemene gegevens en verbonden rechtspersonen
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen is statutair (en feitelijk) gevestigd te Eindhoven, op het adres Herman Gorterlaan 300, 5644 SR Eindhoven. De jaarrekening is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Vitalis WoonZorg Groep te Eindhoven, afschrift daarvan verkrijgbaar bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Eindhoven. De Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen is geregistreerd onder KvK-nummer 17110872.

De onderlinge transacties tussen Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen en Stichting Vitalis WoonZorg Groep zijn als volgt weer te geven:
1. De doorberekening van personeelskosten door de Stichting Vitalis WoonZorg Groep aan Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen tegen werkelijke kosten;
2. De verstrekte lening van Stichting Vitalis WoonZorg Groep, de daarbij behorende rentevergoeding (marktconforme rente plus risico-opslag), de aflossing en nieuwe verstrekking;
3. De doorberekende huren en servicekosten (zorg) aan Stichting Vitalis WoonZorg Groep (marktconforme huurprijzen).

Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen heeft een eigen Raad van Bestuur en staat onder toezicht van een eigen Raad van Toezicht.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 BW2. De richtlijnen van RJ 640 zijn toegepast.

Continuïteitsveronderstelling
Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.
De COVID-19 pandemie heeft ook in 2022 geen significante impact op de bedrijfsvoering gehad. De Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen kan haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van appartementen, regulier voortzetten rekening houdende met de eventuele maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

Vergelijkende cijfers
De cijfers voor 2021 zijn, waar nodig, aangepast om 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

Bestuursverslag
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen maakt gebruikt van de vrijstelling voor het opmaken van het bestuursverslag voor kleine rechtspersonen, conform voorschriften in art. 2:391 BW (art. 2:396 lid 7 BW).

1.4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva
Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Toelichtingen op posten in de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting 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 bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans, als een transactie met betrekking tot het actief of de verplichting niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting.
Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. Verder wordt een actief of een verplichting niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip dat niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

Materiële vaste activa
De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingstermijnen van materiële vaste activa zijn gebaseerd op de verwachte economische levensduur van het vast actief rekening houdend met een maximale afschrijvingstermijn ter hoogte van de resterende erfpachtperiode (2031).
Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afschreven op basis van de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde. In het geval dat belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestandsdelen afzonderlijk afgeschreven.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de verkrijgings- of vervaardigingsprijs volgens de lineaire methode op basis van de verwachte economische levensduur. Er wordt afgeschreven vanaf de eerste maand na het moment van ingebruikneming. Op bedrijfsterreinen, op vaste activa in ontwikkeling en vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd:
- bedrijfsgebouwen en terreinen: 10-20 jaar;
- installaties 15-20 jaar;
- inventaris 5-10 jaar;
- automatisering 5 jaar.

Deze worden mogelijk verkort in verband met einde erfpachtperiode in 2031.

Voor zover subsidies of daaraan gelijk te stellen vergoedingen zijn ontvangen als eenmalige bijdrage in de afschrijvingskosten, zijn deze in mindering gebracht op de investeringen.

Periodiek groot onderhoud wordt vanaf boekjaar 2018 volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. Tot en met boekjaar 2017 werd het onderhoud direct in de resultatenrekening verwerkt.

Financiële vaste activa
De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

Voorraad - Vastgoed bestemd voor verkoop
Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad grond die niet meer in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. De voorraad grond betreft de grondpositie die is opgenomen tegen kostprijs waartegen deze verkocht gaat worden indien de rechten overgaan.

Vorderingen
De eerste waardering van vorderingen is tegen reële waarde, inclusief transactiekosten. De vervolgwaardering van vorderingen is tegen geamortiseerde kostprijs. Een voorziening wordt getroffen op de vorderingen op grond van verwachte oninbaarheid. Deze voorziening wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen voor zover noodzakelijk.

1.4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Liquide middelen
De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courant schulden bij banken worden, indien aanwezig, opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen
Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is in te schatten. 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. Wanneer verplichtingen naar verwachting door een derde zullen worden vergoed, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting.
De voorziening Parc Imstenrade is gewaardeerd op nominale waarde in verband met mogelijke terugkoop van de grond van Aedifica.

Langlopende schulden
De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te wijzen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.
Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

Lease
Als de onderneming optreedt als lessee in een financiële lease, wordt het leasobject (en de daarmee samenhangende schuld) bij de aanvang van de leaseperiode in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of, indien deze lager is, tegen de contante waarde van minimale leasebetalingen. Beide waardes worden bepaald op het tijdstip van het aangaan van de leaseovereenkomst. De toegepaste rentevoet bij de berekening van de contante waarde is de impliciete rentevoet. Indien deze rentevoet praktisch niet te bepalen is, wordt de marginale rentevoet gehanteerd. De initiële directe kosten worden opgenomen in de eerste waardering van het leaseobject. De grondslagen voor de vervolgwaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofd Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat de onderneming eigenaar van het leaseobject zal worden aan het einde van de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object.
De minimale leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande leaseverplichting. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig toegerekend aan elke periode dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet over de resteren netto-verplichting met betrekking tot de financiële lease. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.
Als de onderneming optreedt als lessee in een operationele lease wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode.
Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele lease worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Kortlopende schulden
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), op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

1.4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

1.4.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen
Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten.
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 verlichting, 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.
Baten worden verantwoord in het jaar waarin de baten zijn gerealiseerd. Lasten worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.
Baten (waaronder nagekomen budgetaanpassingen) en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, worden aan dit boekjaar toegerekend.

Opbrengsten
Opbrengsten uit het verlenen van diensten worden opgenomen in de netto-omzet tegen de reële waarde van de ontvangen of te ontvangen vergoeding, na aftrek van tegemoetkomingen en kortingen. De opbrengsten uit het verlenen van diensten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de te ontvangen vergoeding waarschijnljik is, de mate waarin de dienstverlening op balansdatum is verricht betrouwbaar kan worden bepaald en de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.
Indien het resultaat van een bepaalde opdracht tot dienstverlening niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de opbrengsten verwerkt tot het bedrag van de kosten van de dienstverlening die worden gedekt door de opbrengsten.
De met de opbrengsten samenhangende lasten worden toegerekend aan de periode waarin de baten zijn verantwoord.

Huuropbrengsten
De huuropbrengst betreft de te ontvangen netto huren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten, onder aftrek van huurderving. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetaling geldt.

Opbrengsten servicecontracten
Betreft de van huurders ontvangen bijdragen van huurders voor leveringen en diensten, onder aftrek van gederfde opbrengsten servicecontracten. Deze worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

Personeelskosten (personeel niet in loondienst)
Het betreft een doorbelasting vanuit de Stichting Vitalis WoonZorg Groep voor wat betreft salarissen, sociale lasten en pensioenpremies.

Afschrijvingen materiële vaste activa
Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode, op basis van de geschatte levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Leases
De onderneming kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economsiche realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdtip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

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

Overige bedrijfslasten
De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

1.4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Financiële baten en lasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen
Naar aanleiding van de ontwikkelingen op het gebied van vennootschapsbelasting heeft voor de jaarrekening 2016 een beoordeling door een externe belastingadviseur plaatsgevonden op eventuele consequenties voor Vitalis Residentiële Woonvormen. Mede naar aanleiding hiervan beroept Vitalis Residentiële Woonvormen zich op de vrijstelling voor de vennootschapsbelastingplicht op grond van het verrichten van activiteiten in het kader van normale beleggingsactiviteiten. In 2022 zijn geen nieuwe feiten of inzichten die een nieuw inzicht hierop geven.

1.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. Betalingen welke voortvloeien uit langlopende leningen worden voor het gedeelte dat betrekking heeft op de rente opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als kasstroom uit financieringsactiviteiten. In deze opstelling is de mutatie van de kortlopende schulden aan de kredietinstellingen begrepen in de mutatie van de liquide middelen.
De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van financiering worden opgesplitst 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.

1.4.5 Grondslagen voor de gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

1. Materiële vaste activa

De specificatie is als volgt:	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Bedrijfsgebouwen en terreinen	1.318	1.202
Machines en installaties	841	830
Andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en adm. Uitrusting	1	2
Activa in uitvoering	106	10
Totaal materiële vaste activa	2.266	2.044

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

	Bedrijfs-gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmid-delen
Verkrijgingsprijzen	1.444	52
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-241	-51
Boekwaarde per 1 januari	1.202	2
Overboeking vanuit activa in uitvoering	0	0
Investeringen	274	0
Desinvesteringen		
- aanschafwaarde	0	-5
- cumulatieve afschrijvingen	0	5
Afschrijvingen	-158	-1
Totaal mutaties	116	-1
Verkrijgingsprijzen	1.717	47
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-400	-46
Boekwaarde per 31 december	1.318	1

	Machines en installaties	Activa in uitvoering
Verkrijgingsprijzen	1.024	10
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-194	0
Boekwaarde per 1 januari	830	10
Overboeking vanuit activa in uitvoering	5	-5
Investeringen	101	103
Desinvesteringen		
- aanschafwaarde	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	-95	0
Overige waardeveranderingen	0	0
Overboeking naar kosten	0	-2
Totaal mutaties	11	96
Verkrijgingsprijzen	1.130	106
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-289	0
Boekwaarde per 31 december	841	106

1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

Toelichting materiële vaste activa:

Bedrijfsgebouwen en terreinen
Dit betreft de activering van het groot onderhoud.
De investeringen in 2022 betreffen voornamelijk vervanging van sanitair (€ 62) en keukens (€ 66), dakafwerking (€ 59) en vervanging van screens en besturing deuren (€ 48).

Machines en installaties
De investeringen in 2022 betreffen brandbeveiliging (€ 30), vervanging verlichting Petruspark (€ 27), vervanging ventilatiesystemen Parc Imstenrade (€ 29) en renovatie liften (€ 10).
Daarnaast betreft deze post de financial lease van CV ketels bij Petruspark. Hier staat de passivering van de verplichting tot het voldoen van leasetermijnen tegenover. Deze financial lease heeft een boekwaarde van €183. De onderneming beschikt niet over het juridische eigendom van de CV ketels, welke wel na afloop van de leasetermijn overgaat.

Andere vaste bedrijfsmiddelen
De overige materiele vaste activa betreft de inventaris van Petruspark, Parc Imstenrade en Genderstate.

Activa in uitvoering
De activa in uitvoering bevatten vooruitbetalingen ten bedrage van 106k voor activa welke nog niet in uitvoering zijn.

2. Financiele vaste activa

De specificatie is als volgt:	**2022** €	**2021** €
Verstrekte bankgarantie	1.950	1.650
Totaal financiële vaste activa	1.950	1.650

Het verloop is als volgt weer te geven:

Boekwaarde per 1 januari	1.650
Afsluiten bankgarantie	300
Boekwaarde per 31 december	1.950

Toelichting:
De bankgarantie is gesteld ten gunste van de Aedifica Nederland BV, als garantie voor toekomstige huurbetalingen voor de resterende huurperiode tot september 2031.

3. Voorraad

De specificatie is als volgt:	**31-12-2022** €	**31-12-2021** €
Overige voorraden	1.500	1.500
Totaal voorraad	1.500	1.500

Toelichting:
De overige voorraad betreft de grondpositie van Parc Imstenrade. In 2016 zijn de panden verkocht aan Aedifica. In de verkoopovereenkomst met Aedifica is opgenomen dat VRW en Aedifica gezamelijk de ontwikkeling van de grondpositie gaan onderzoeken. Indien binnen drie jaar na verkoop (september 2016) geen ontwikkelperspectief blijkt, kan VRW de grondpositie terugkopen voor € 1,5 miljoen, een hogere huur betalen of de grond aan een derde verkopen. Als gevolg van ontwikkelingen in 2022 is de beslissing nog niet genomen. Voor verdere toelichting zie *Niet in de balans opgenomen verplichtingen* .

1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

4. Debiteuren

De specificatie is als volgt:	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Debiteuren	32	10
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-12	-8
Totaal debiteuren	20	2

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:	2022 €	2021 €
Boekwaarde per 1 januari	8	5
Af: onttrekking wegens afgeboekte posten	0	0
Bij: mutatie voorziening dubieuze debiteuren	5	2
Boekwaarde per 31 december	12	8

Toelichting:
De stijging van de voorziening dubieuze debiteuren wordt veroorzaakt doordat de ouderdom van openstaande facturen in 2022 is toegenomen.

5. Vorderingen op groepsmaatschappijen

De specificatie is als volgt:	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Vitalis WoonZorg Groep	1	4
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	1	4

6. Overlopende activa

De specificatie is als volgt:	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Vooruitbetaalde bedragen	378	348
Nog te ontvangen bedragen	5	76
Totaal overlopende activa	383	424

Toelichting:
De huur voor januari 2023 is reeds in 2022 betaald. In 2021 was de huur voor januari 2022 ook vooruitbetaald.
De nog te ontvangen bedragen zijn lager omdat er in tegenstelling tot 2021 geen vordering is ten aanzien van nog te verrekenen servicekosten met bewoners (2021: €52) maar een schuld. Zie hiervoor kortlopende schulden. Daarnaast stond er in 2021 een incidentele post open inzake uitkering verzekering voor waterschade (€19).
Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

7. Liquide middelen

De specificatie is als volgt:	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Bank	917	1.267
Totaal liquide middelen	917	1.267

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting. Voor de verklaring van de daling van het saldo wordt verwezen naar het kasstroomoverzicht.

1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

PASSIVA

8. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Boekwaarde per 1 januari	2.136	1.678
Gerealiseerd resultaat	437	457
Boekwaarde per 31 december	2.574	2.136

Toelichting:
Het resultaat van 2022 is toegevoegd aan de algemene reserves.

9. Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

Grond Parc Imstenrade	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	1.500	1.500
Dotatie	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.500	1.500

Toelichting:
In samenhang met de verkoop van het onroerend goed in 2016 aan Aedifica heeft de Stichting voor € 1.500 een grondpositie van Parc Imstenrade verkocht. De Stichting en Aedifica onderzoeken in overleg de ontwikkeling van de grondpositie. Indien binnen 3 jaar geen ontwikkelperspectief blijkt kan de Stichting de grondpositie terugkopen voor € 1.500. De grondpositie is als voorraadpositie opgenomen. Als gevolg van ontwikkelingen in 2022 is de beslissing nog niet genomen. Voor verdere toelichting zie *Niet in de balans opgenomen verplichtingen*.

Toelichting in welke mate de voorzieningen als langlopend moeten beschouwd:	31-12-2022 €
Kortlopend deel van de voorzieningen (< 1 jr.)	1.500
Langlopend deel van de voorzieningen (> 1 jr.)	0
Hiervan langlopend (> 5 jr.)	0

10/11. Langlopende schulden

De specificatie op basis van looptijd is als volgt: 31-12-2022 €

	Korter dan 1 jaar	Langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	Langer dan 5 jaar	Lang-lopend Totaal
Achtergestelde leningen groepsmaatschappijen	0	0	2.015	2.015
Overige schulden (Leaseverplichting)	0	130	31	161
Overige schulden (Waarborgsommen)	0	508	0	508
Totaal langlopende schulden	0	638	2.046	2.684

1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

PASSIVA

10. Achtergestelde leningen groepsmaatschappijen

	31-12-2022
Het verloopoverzicht luidt als volgt:	
Saldo per 1 januari	2.331
Bij: rente 2022	68
Af: rente betaling / aflossing	-383
Saldo per 31 december	2.015

Toelichting:
In 2016 zijn twee achtergestelde leningen aangegaan. De leningperiode is gelijk aan de periode waarin het bloot eigendom terzake enig erfpachtrecht wordt gehouden door Aedifica Nederland B.V. (of een andere groepsvennootschap) en voor zover de lening niet reeds volledig terugbetaald is. De lening is achterstallig in overeenstemming met artikel 3:277 lid 2BW. Aflossing is slechts toegestaan als het eigen vermogen plus de achtergestelde lening hoger is dan € 3.825. Er zijn geen zekerheden overeengekomen.
In 2022 is er € 383 aan opgebouwde renteverplichtigen afgelost.

11. Overige langlopende schulden

Het verloop van de leaseverplichting is als volgt:	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Saldo per 1 januari	203	223
bij: nieuwe lening	0	0
af: aflossing 2022	-21	-20
	183	203
Af: aflossingsverplichting	-22	-21
Saldo per 31 december	161	183

Toelichting:
Onder de langlopende schulden is de leaseverplichting opgenomen. Met ingang van 2015 is een leaseverplichting aangegaan voor 15 jaar voor lease en onderhoud van CV-installaties voor residentie Petruspark. Het juridisch eigendom van de activa, met een boekwaarde van € 183 gaat pas over aan het einde van de leasetermijn naar de entiteit.

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	486	455
Rente waarborgsommen	9	11
Totaal boekwaarde per 1 januari	495	466
Mutaties		
Toegevoegde rente	3	0
Toegevoegde/uitbetaalde waarborgsommen	12	31
Uitbetaalde rente	-2	-2
Totaal mutaties	13	29
Ontvangen waarborgsommen	498	486
Rente waarborgsommen	10	9
Totaal boekwaarde per 31 december	508	495

Toelichting:
De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.
De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.
In 2022 is de EURIBOR rente positief en zijn de waarborsommen met 1,0965% verhoogd. In 2021 was de EURIBOR rente negatief en derhalve is er geen rente berekend.

1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

PASSIVA

12. Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Aflossingsverplichting	22	21
Schulden aan leveranciers	13	11
Schulden aan groepsmaatschappijen	45	33
Overige kortlopende schulden	77	43
Overlopende passiva	122	139
Totaal kortlopende schulden	279	246

Toelichting:
De post schulden aan groepsmaatschappijen betreft enkel Vitalis WoonZorg Groep en bestaat voornamlijk uit BTW (2022: €30) die is aangegeven via de fiscale eenheid.

De overige kortlopende schulden zijn in 2022 hoger omdat er €34 meer aan huur vooruit is ontvangen.

De lichte daling in de overlopende passiva is het resultaat van enerzijds een daling in de af te dragen variabele huur aan Aedifica (2022: €0, 2021: €70) en anderzijds een stijging door verzekeringspremies (€54) en afrekening servicekosten 2022 (€16).

1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa

Erfpachtcontract
Vitalis Residentiële Woonvormen (VRW) heeft met Aedifica Nederland BV een erfpachtovereenkomst afgesloten (ingangsdatum 14-9-2016) voor de duur van 15 jaar, eenzijdig met gegronde reden na 10 jaar op te zeggen door Aedifica. Deze transactie betreft operational lease. Er is een jaarlijkse vaste canon verschuldigd van € 4.274 (prijspeil 2022) en aanvullend een variabel canon indien de gerealiseerde huur (na aftrek derving) hoger is dan € 6.685 (prijspeil 2022). In dat geval is de eerste € 50 aan Aedifica toe te komen en van het meerdere 25%. De huurverplichting is als volgt (op basis van prijspeil 2022):

Pand	*Verhuurder*	*< 1 jaar*	*1 tot 5 jaar*	*> 5 jaar*
Genderstate	Aedifica	552	2.210	2.048
Imstenrade	Aedifica	2.301	9.206	8.531
Petruspark	Aedifica	1.436	5.746	5.325

Belangrijkste voorwaarden erfpachtcontract
• VRW draagt alle kosten voor alle onderhoud, herstel en vernieuwingen. In de laatste vijf jaar van de erfpacht zal, ingeval dit in die jaren tot substantiële uitgaven leidt en de afschrijvingstermijn het einde van de erfpacht aanzienlijk overschrijdt, overleg plaatsvinden tussen VRW en Aedifica omtrent eventuele verdeling van kosten.
• VRW dient te zorgen voor een goede staat van onderhoud, waarbij de door de overheid gegeven voorschriften in acht worden genomen. De hierbij te hanteren norm zal tenminste gelijk zijn aan niveau drie van de NEN 2767.

Te ontwikkelen grond bij Parc Imstenrade
De grondpositie van VRW is in 2016 verkocht onder de ontbindende voorwaarde dat binnen 3 jaar een onherroepelijke bouwvergunning zou worden verkregen. Indien deze vergunning niet voor dat tijdstip zou worden verkregen zijn middels de erfpachtovereenkomst de volgende afspraken gemaakt:

1) indien de ontbindende voorwaarde intreedt wordt VRW eigenaar van de grond Parc Imstenrade tegen betaling van de referentieprijs (i.e. €1,5 miljoen kosten koper, dat wil zeggen te verhogen met de door Aedifica gedragen notariskosten en eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting)
2) indien Aedifica afstand doet van de ontbindende voorwaarde en eigenaar blijft van grond wordt de verschuldigde vaste canon, onverminderd indexatie, verhoogd met €75.000/jaar, en dit vanaf 14 september 2019.
3) indien VRW aan Aedifica vraagt afstand te doen van de ontbindende voorwaarde en grond Parc Imstenrade te laten verkopen wordt de verschuldigde vaste canon aangepast ifv de gerealiseerde netto verkoopprijs voor de residentiële grond, op basis van een yield van 5%.

Door verschillende omstandigheden (onder meer de vertraging als gevolg van de voorgenomen samenwerking met Meander) is er op 13 september 2019 geen onherroepelijke bouwvergunning voorgelegd. VRW is tezamen met Aedifica nog altijd in goed overleg om de grondpositie tot ontwikkeling te krijgen teneinde de grondwaarde ook te effectueren. Indien de grond uiteindelijk verkocht zou worden zal de canon worden aangepast op basis van een yield van 5% zoals bedoeld in artikel 3. Een andere mogelijkheid is dat een uiteindelijke hogere verkoopwaarde bij verkoop aan VRW ineens ten goede komt.

In 2022 is een bestemmingsplanwijziging voorbereid waarin ontwikkeling van zorgwoningen mogelijk is. Aangezien het op voorhand al in de lijn van de bedoeling van Vitalis ligt om derde partijen toe te laten dergelijk vastgoed te laten ontwikkelen en Parc Imstenrade ook een meer interregionale aantrekkingskracht heeft op huurders/zorgbehoevenden bestaan er in onze optiek (nog steeds) goede mogelijkheden –ook vanuit het perspectief van de gemeente Heerlen- om op termijn tot ontwikkeling en/of verkoop over te gaan (voor rekening en risico van derden) en de waarde ad € 1.500 te realiseren. Gezien de mogelijkheden voor VRW (zoals het blijven betalen van canon dan wel eigen ontwikkeling) wordt geen indicatie voorzien voor impairment van de huidige waardering.

Langlopende leningen
In het kader van de afspraken rondom de verkoop aan Aedifica is een achtergestelde lening ad € 1,1 miljoen aan VRW verstrekt door Vitalis Woonzorg Groep (VWZG). Daarnaast is in dit kader door VWZG nog een garantie ad € 0,9 miljoen aan Aedifica verstrekt. Deze is eind 2016 na een besluit daartoe van de Raad van Toezicht omgezet in een tweede achtergestelde lening ad € 0,9 miljoen. Op 4 oktober 2022 is er €383 aan opgebouwde renteverplichtingen afgelost.

1.5 TOELICHTING OP DE BALANS

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa

Servicecontracten

Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen heeft met verschillende partijen servicecontracten afgesloten. Het totaal hiervan bedraagt € 382 en wordt volledig uitgevoerd in 2023.

Fiscale eenheid
Stichting Vitalis WoonZorg Groep en Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen zijn een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en daarom hoofdelijk aansprakelijk voor belastingschulden in de periode van de fiscale eenheid.

1.6 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

BATEN

13. Huren

De specificatie is als volgt:	2022 €	2021 €
Woningen en woongebouwen	6.579	6.466
Onroerende zaken niet zijnde woningen	90	82
	6.669	6.548
Af: huurderving wegens leegstand	-141	-281
Totaal huuropbrengst	6.528	6.267

Toelichting:
In 2022 is een huurverhoging van 3,3% - het landelijk maximum voor vrije sector woningen - gehanteerd. Hierop zijn er twee uitzonderingen. Voor 22 sociale huurwoningen op Parc Imstenrade is een huurverhoging van 2,3% toegepast en voor een 12-tal geliberaliseerde woningen 1,5%.

De huurderving bij Petruspark is met €175 afgenomen. Bij Parc Imstenrade is deze met €32 toegenomen.

De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2022 €	2021 €
Gemeente Eindhoven	3.049	2.965
Gemeente Heerlen	3.530	3.501
Totaal huren woningen en woongebouwen	6.579	6.466

14. Opbrengsten servicecontracten

De specificatie is als volgt:	2022 €	2021 €
Overige goederen, leveringen en diensten	503	552
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-11	-17
Totaal opbrengsten servicecontracten	493	535

Toelichting:
De daling van de opbrengsten servicecontracten wordt veroorzaakt doordat de verrekenbare servicekosten gedaald zijn (€50).

15. Overige bedrijfsopbrengsten

De specificatie is als volgt:	2022 €	2021 €
Overige opbrengsten	49	68
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	49	68

Toelichting:
De opbrengst met betrekking tot het verhalen van onderhoudskosten op bewoners daalt met €3. Dit wordt vooral uitgevoerd bij mutatie van de bewoner. De overige opbrengsten bestaand uit doorberekende klussen bij bewoners daalt met €16. Dit zijn klussen die op verzoek van de bewoner worden uitgevoerd. Een oorzaak hiervan is dat er minder servicepersoneel is om de klussen uit te voeren.
Onder de overige opbrengsten zit tevens in 2022 en 2021 een subsidie van €3 voor de renovatie van de kapel Parc Imstenrade.

1.6 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

LASTEN

16. Personeelskosten

De specificatie is als volgt:		2022 €	2021 €
Personeel niet in loondienst		82	81
Totaal personeelskosten		82	81
	FTE	0	0

Toelichting:
Het personeel van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen wordt ingeleend bij de Vitalis WoonZorg Groep. Dit wordt doorbelast op werkelijke loonkosten en inschatting van de bestede uren. Derhalve zijn er geen FTE weergegeven.

Sinds medio 2017 heeft Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen een eigen Raad van Bestuur en Raad van Toezicht. Onder de kosten voor Personeel niet in Loondienst is de vergoeding van de Raad van Toezicht ad € 23 (2021: € 23), en de Raad van Bestuur ad € 28 (2021: € 28) verantwoord. Voor de werkzaamheden die door de ondersteunende dienst van Vitalis WoonZorg Groep zijn verricht is een vergoeding van ad € 30 (2021: € 30) betaald.

17. Afschrijvingen op materiële vaste activa

De specificatie is als volgt:	2022 €	2021 €
Afschrijvingen op materiële vaste activa in exploitatie	254	194
Totaal afschrijvingen	254	194

Toelichting:
De afschrijvingen 2022 hebben voor €158 betrekking op verbouwingen en voor €95 op installaties. De stijging ten opzichte van vorig jaar komt door afschrijvingen op investeringen 2022 (€21) en afschrijvingen op investeringen 2021 voor het eerste volledige jaar (€45).

18. Lasten onderhoud

De specificatie is als volgt:	2022 €	2021 €
Onderhoudsuitgaven planmatig en groot onderhoud	85	55
Onderhoudsuitgaven klachten	282	308
Onderhoudsuitgaven mutatie	78	71
Onderhoudsuitgaven cyclisch	280	201
Totaal lasten onderhoud	725	636

Toelichting:
In 2022 is het klachtenonderhoud lager dan in 2021 dat komt door een incidentele post in 2021, te weten waterschade bij Parc Imstenrade als Genderstate van € 37.
Het cyclisch onderhoud is hoger dan vorig jaar, dit komt voornamelijk door indexatie.

1.6 TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

LASTEN

19. Overige bedrijfslasten

	2022	2021
	€	€
Servicekosten (verrekenbaar)		
- Gas/Water/Licht (energie)	133	201
- Schoonmaak	216	180
- Ramen wassen	9	19
- Tuinonderhoud	58	75
- Huismeester	39	42
- Huisvuil	7	7
- Beveiliging en bewaking	39	27
	502	551
Servicekosten (niet verrekenbaar)		
- Huismeester	17	18
- Overige	0	4
	17	22
Beheerskosten	216	207
Huur en leasing	4.291	4.191
Belastingen	254	248
Verzekeringen	54	46
Organisatiekosten		
- Accountantskosten	22	15
- Advieskosten	87	97
- Juridische kosten	3	1
- Public relations	8	14
- Overige	32	25
	152	152
Totaal overige bedrijfslasten	5.486	5.417

Toelichting:
De stijging in overige bedrijfslasten komt voornamelijk door hogere huren (€100). De vaste canon is in 2022 met 8,76% verhoogd (2021: 2,13%). Daarnaast is er een daling in verrekenbare servicekosten van €50.

De advieskosten betreffen advies inzake het bestemmingsplan Parc Imstenrade (€62) en kosten voor de financial controller (€24).

20. Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:	2022	2021
	€	€
Rentelasten		
- Leningen groepsmaatschappijen	68	68
- Leningen leasemaatschappijen	12	13
- Rentelasten waarborgsommen	3	0
- Rentelasten liquide middelen	2	4
	85	85
Rentebaten		
- Overige schulden	0	0
- Rentebaten liquide middelen	0	0
	0	0
Totaal financiële baten en lasten	85	85

Toelichting:
Als gevolg van de gestegen rente is er in 2022 weer rente bij de waarborgsom bijgeschreven.

1.7 VASTSTELLING EN GOEDKEURING JAARREKENING

Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

De Raad van Bestuur van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen heeft de jaarrekening 2022 opgesteld in de vergadering van 21 juni 2023.
De Raad van Toezicht van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen heeft de jaarrekening 2022 goedgekeurd in de vergadering van 21 juni 2023.
De Raad van Bestuur van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen heeft de jaarrekening 2022 vastgesteld in de vergadering van 21 juni 2023.

Resultaatbestemming

Het resultaat wordt verdeeld volgens de resultaatverdeling in paragraaf 1.2.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenisen na balans datum.

Ondertekening door bestuurders

W.G.
L. Savelkoul
21-6-2023

Ondertekening door toezichthouders

W.G.
J.F.P. Houben
21-6-2023

W.G.
H.A.W.M. Brons
21-6-2023

W.G.
F. van Kommer
21-6-2023

1.8 OVERIGE GEGEVENS

1.8.1 Statutaire regeling resultaatbestemming

Het resultaat wordt verdeeld volgens de resultaatverdeling onder de resultatenrekening in paragraaf 1.2.

1.8.2 Nevenvestigingen

Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen heeft geen nevenvestigingen.

1.8.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina's.

T: +31 (0)40 269 82 22
E: info@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 229, 5600 AE Eindhoven
Philitelaan 73, 5617 AM Eindhoven
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen te Eindhoven.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; 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 Vitalis Residentiële Woonvormen, zoals vereist in 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.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- de overige gegevens.

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 de 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.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

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 fouten of fraude 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 vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur 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 vennootschap haar activiteiten 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 vennootschap 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 communiceren met het bestuur en raad van toezicht 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.

Eindhoven, 30 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. M.M.H. Tagage RA