

Jaarverslag 2023



PRO SENECTUTE

Vereniging Pro Senectute geconsolideerd

Almere, 29 april 2024

agz

Accountants voor de Gezondheidszorg B.V.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden

MFKJ 24-05-2024

INHOUDSOPGAVE	Pagina
1 Bestuursverslag Vereniging Pro Senectute geconsolideerd	3
1.1 Algemene informatie	3
1.1.1 Doelstelling organisatie	3
1.1.2 Kernactiviteiten Stichting Pro Senectute	3
1.1.3 Juridische structuur Pro Senectute	4
1.2 Financiële informatie	4
1.2.1 Behaalde resultaten	4
1.2.2 De toestand op balansdatum	5
1.2.3 De kasstromen en financieringsbehoeften	6
1.3 Bestuur	7
1.3.1 Samenstelling van het bestuur	7
1.3.2 Governance	7
1.3.3 Financien en vastgoed	7
1.3.4 Strategie	7
1.4 Toekomstparagraaf	8
2.1 Geconsolideerde Jaarrekening	
2.1.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2023	10
2.1.2 Geconsolideerde resultatenrekening over 2023	11
2.1.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	12
2.1.4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling (geconsolideerd)	14
2.1.5 Toelichting op de geconsolideerde balans	20
2.1.6 Geconsolideerd mutatieoverzicht materiële vaste activa/financiële vaste activa	27
2.1.7 Overzicht langlopende schulden ultimo boekjaar	28
2.1.8 Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening	29
2.2 Enkelvoudige jaarrekening	
2.2.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2023	33
2.2.2 Enkelvoudige resultatenrekening over 2023	34
2.2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling (enkelvoudig)	35
2.2.4 Toelichting op de enkelvoudige balans	39
2.2.5 Toelichting op de enkelvoudige resultatenrekening	43
2.3 Overige gegevens	
2.3.1 Vaststelling en goedkeuring jaarrekening	45
2.3.2 Resultaatbestemming	45
2.3.3 Gebeurtenissen na balansdatum	45
2.3.4 Ondertekening door verenigingsbestuur	46
2.3.5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47

1 Bestuursverslag 2023 Vereniging Pro Senectute

1.1 Algemene informatie

1.1.1 Doelstelling organisatie

Gedurende het verslagjaar 2023 was de doelstelling van de Vereniging Pro Senectute onverminderd sinds 1922 het op persoonlijke wijze laten bieden van huisvesting en later ook zorg aan gelijkgestemde senioren. Dit werd via de Stichting Pro Senectute uitgevoerd in de vijf in huur verkregen woon- zorglocaties van Pro Senectute Vastgoed B.V.. De doelgroep van Pro Senectute kenmerkt zich door en voor mensen met een vergelijkbare achtergrond en leefstijl. Dit uit zich onder andere in hun brede maatschappelijke en culturele interesses.

Vanaf 1969 zijn deze activiteiten ondergebracht in een separate woon- en zorgexploitatie stichting en beperken de activiteiten van de vereniging zich tot het beheer van het door legaten en schenkingen verkregen vermogen. Dat vermogen ligt primair besloten in het zorgvastgoed. Het vastgoed is door de vereniging in 2012 ondergebracht in een 100%-dochteronderneming: Pro Senectute Vastgoed B.V..

In het verslagjaar zijn er twee Algemene Ledenvergaderingen gehouden namelijk op 12 juni 2023 waarin o.a. het jaarverslag 2022, waarin opgenomen de jaarrekening 2022 is goedgekeurd. Verder is décharge verleend aan het bestuur en herbenoemingen van drie bestuursleden. Op 28 november 2023 was er een extra Algemene Vergadering waar goedkeuring is gevraagd én gegeven aan de voorgenomen algehele herstructurering, de statutenwijzigingen, de bestuurs- en toezichtsamenstelling(en) en de voorgenomen vervreemding van het vastgoed. Daarbij tevens is er mandaat gegeven om deze goedkeuringsbesluiten uit te (laten) voeren.

In dit jaarverslag presenteert de vereniging de resultaten enkelvoudig en geconsolideerd tezamen met de 100%-dochter Pro Senectute Vastgoed B.V..

De cijfers van de Stichting Pro Senectute zijn NIET in deze consolidatie begrepen, mede omdat deze stichting geen groepsentiteit is en daarbij omdat er vanaf 16 januari 2024 geen sprake meer is van een directe bestuurlijke betrokkenheid.

Op 16 januari 2024 zijn de statuten van de Vereniging aangepast, inhoudende het verbreken van directe bepalingen aangaande de Stichting Pro Senectute (nu: Stichting PS Wonen en Zorg) en daarnaast is de doelomschrijving verbeterd door het in algemene zin benoemen van het **laten** bevorderen van het welzijn en woongenot van gelijkgestemde ouderen en het al dan niet direct verlenen van zorg en/of dienstverlening aan ouderen.

Waar in dit verslag gesproken wordt over Pro Senectute (zonder nadere aanduiding), betreft het dus een beschouwing van de twee entiteiten. De geconsolideerde jaarrekening is voorzien van een goedkeurende controleverklaring door Accountants voor de Gezondheidszorg B.V. (AGZ) te Woerden.

1.1.2 Kernactiviteiten

Pro Senectute Vastgoed B.V. beschikt over vijf woon- zorglocaties voor senioren:

- Wildstaete (wonen) en Wildhoef (zorg) te Bloemendaal;
- Oranjestein (zorg) te Doorn;
- Oranjepark (wonen) te Soest;

- Waalsdorp (wonen) te Den Haag
- Tusselerstaete (wonen) en Tusselerhof (zorg) te Lochem.

De woon- zorglocaties zijn langjarig verhuurd aan Stichting Pro Senectute (vanaf 16 januari 2024 genaamd Stichting PS Wonen en Zorg).

Daarnaast zijn er twee 'gewone' woonobjecten in eigendom van Pro Senectute Vastgoed B.V. (als beleggingen) t.w. Johannes Verhulststraat 204 II, Amsterdam en Weteringschans 117, Amsterdam (50%).

1.1.3 Juridische structuur Pro Senectute

Vereniging Pro Senectute omvat één rechtspersoon met een 100% dochter i.c. Pro Senectute Vastgoed B.V..

De Vereniging Pro Senectute beheert het liquide vermogen en het (zorg)vastgoed (laatste via 100% dochter Pro Senectute Vastgoed BV) en financierde in 2023 nog de zogenaamde plusfuncties van de Stichting Pro Senectute (waarbinnen de zorgactiviteiten zijn georganiseerd). De 'plusfunctiebijdrage' is een financiële bijdrage vanuit de vereniging, die ten goede komt aan specifieke activiteiten voor de bewoners van de woon- en zorglocaties, die de Stichting Pro Senectute exploiteert. Ook de onderlinge kostentoedeling was in 2023 onverkort geldend.

De twee rechtspersonen zijn door de belastingdienst aangemerkt als fiscale eenheid voor de heffing van omzetbelasting (in 2023 inclusief de Stichting Pro Senectute).

Daarnaast is de Vereniging door de Belastingdienst gerangschikt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI), onder RSIN-nummer 2563678. Pro Senectute Vastgoed B.V. is door de Belastingdienst als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) aangemerkt.

Op 16 januari 2024 is door een bestuurswisseling de relatie (w.o. personele unie bestuur en toezicht) tussen de Vereniging en de Stichting gewijzigd. Direct daaraan voorafgaand zijn de statuten van zowel de Vereniging als ook de Stichting aangepast, waardoor de directe bestuurlijke - en financiële verbindingen zijn verbroken. De bestaande huurovereenkomsten tussen Pro Senectute Vastgoed B.V. en de Stichting Pro Senectute (nu: Stichting PS Wonen en Zorg) blijven onverkort van toepassing en lopen door tot en met eind 2038.

1.2 Financiële informatie

1.2.1 Behaalde resultaten (geconsolideerd)

Het boekjaar 2023 is afgesloten met een fors negatief resultaat van € 16,3 mln. Over verslagjaar 2022 was sprake van een positief resultaat van € 3,8 mln.

In het negatieve resultaat Pro Senectute 2023 van € 16,3 mln. is een bijzondere waardevermindering als last opgenomen ter grootte van € 16,5 mln., zodat het genormaliseerde resultaat Pro Senectute over 2023 € 0,2 mln. positief bedraagt.

In het exploitatieresultaat Pro Senectute 2022 van € 3,8 mln. positief was een bijzondere waardemutatie opgenomen als bate ter grootte van € 2,7 mln., zodat het genormaliseerde resultaat Pro Senectute over 2022 € 1,1 mln. positief bedraagt.

De bijzondere waardemutaties vinden hun oorsprong in de jaarlijkse taxaties, uitgevoerd door een externe taxateur.

Derhalve is het genormaliseerd resultaat 2023 ten opzichte van 2022 afgenomen met € 0,9 mln.

In onderstaande tabel wordt aangegeven hoeveel elke afzonderlijke entiteit bijdraagt aan het resultaat.

Resultaten per entiteit (x € 1 mln)	2023	2022	Vershil
Vereniging Pro Senectute	€ -1,8	€ -1,2	€ -0,6
Pro Senectute Vastgoed bv	€ -14,5	€ 5,0	€ -19,5
Geconsolideerd resultaat	€ -16,3	€ 3,8	€ -20,1
Bijzondere posten	€ -16,5	€ 2,7	€ -19,2
Genormaliseerd resultaat	€ 0,2	€ 1,1	€ -0,9

De voornaamste oorzaken van de resultaatsafwijkingen per entiteit ten opzichte van het resultaat 2022 zijn de volgende.

Vereniging Pro Senectute

Het € 0,6 mln. lagere resultaat van Vereniging Pro Senectute in 2023 is hoofdzakelijk toe te schrijven aan externe kosten wegens het onderzoek en begeleiding van de voorgenomen herstructurerings.

Pro Senectute Vastgoed B.V.

Het € 19,5 mln. lagere resultaat van de Pro Senectute Vastgoed B.V. in 2023 is nagenoeg geheel toe te schrijven aan fors lagere bijzondere waardemutaties op basis van taxaties van de woonlocaties binnen de zorgvastgoedportefeuille van Pro Senectute Vastgoed B.V. (€ 16,5 mln.), terwijl over 2022 het nog een bijzondere waardevermeerdering van € 2,7 mln. betrof.

1.2.2 De toestand op balansdatum

Het negatieve geconsolideerde resultaat van Vereniging Pro Senectute in 2023 van € 16,3 mln. wordt onttrokken aan het eigen vermogen, waarvan € 0,7 mln ten laste komt van de algemene reserve en € 15,6 mln. ten laste van de herwaarderingsreserves. Daarmee komt het vermogen ultimo 2023 uit op € 99,5 mln. (2022: € 115,7 mln.). De solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) van Vereniging Pro Senectute per ultimo 2023 bedraagt 82,7% (2022: 84,7%).

Zie ook onderstaande balans van de Vereniging Pro Senectute:

Balans activa (x € 1 mln)	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa	€ 102,2	€ 119,5
Vlottende activa	€ 0,0	€ 0,0
Liquide middelen	€ 18,1	€ 17,2
TOTAAL ACTIVA	€ 120,3	€ 136,7
Balans passiva (x € 1 mln)	31-12-2023	31-12-2022
Eigen Vermogen	€ 99,5	€ 115,7
Langlopende schulden	€ 0,0	€ 19,9
Kortlopende schulden	€ 20,8	€ 1,1
TOTAAL PASSIVA	€ 120,3	€ 136,7

Wegens de begin 2024 vervroegde aflossingen van de door BNG Bank verstrekte geldleningen ad. € 19,9 mln. zijn deze eind 2023 als kortlopende schuld opgenomen.

1.2.3 De kasstromen en financieringsbehoeften

Pro Senectute Vastgoed B.V. heeft haar eigendomsvastgoed grotendeels gefinancierd met eigen vermogen. Tegenover de vastgoedportefeuille met een waarde per ultimo 2023 van € 101,8 mln. stond nog slechts een externe financiering van € 19,9 mln., waarvan 53,2% is geborgd via het Waarborgfonds voor de Zorgsector. Mede als gevolg van deze grote overwaarde kent Pro Senectute een uitstekende solvabiliteit van 82,7%.

Pro Senectute maakt geen gebruik van afgeleide, financiële instrumenten. Liquiditeiten worden slechts gestald op spaarrekeningen bij zogenoemde systeembanken (i.c. ABN AMRO Bank en BNG Bank).

1.3 Bestuur

1.3.1 Samenstelling van het Bestuur in 2023

In het verslagjaar 2023 bestond het bestuur van de Vereniging uit zes leden. Mevrouw Thessa van der Windt (voorzitter), de heer Radboud Quik (secretaris), de heer Anton Zuure (penningmeester), mevrouw Monica Haimé, de heer Marc Dijkstra en de heer Misa Dzoljic. Gedurende het verslagjaar zijn er geen wijzigingen in het bestuur geweest. Het bestuur vormde in 2023 nog tevens de Raad van Toezicht van Stichting Pro Senectute. Vanaf 16 januari 2024 zijn mevrouw Haimé en de heren Quik en Dijkstra vrijwillig uitgetreden uit het bestuur van de Vereniging. Per gelijke datum is er geen sprake van een personele unie tussen de bestuursleden van de Vereniging en de Raad van Toezicht van de Stichting Pro Senectute.

1.3.2 Governance

Vanaf aanvang van het verslagjaar 2023 waren mevrouw Willy van Egdom en de heer Pim de Vries de gevolmachtigden ad interim van de Vereniging en tevens beide directieleden (a.i.) van Pro Senectute Vastgoed B.V.. Op 31 maart 2023 is mevrouw Van Egdom uitgetreden en is de heer De Vries als enig gevolmachtigde en directeur van de vennootschap aangebleven tot en met 31 december 2023. Mevrouw Inge Ploegmakers is krachtens statuten bevoegd geweest bij ontstentenis/belet van de bestuurder gedurende de periode van 26 oktober 2023 tot 5 december 2023. Vanwege de voorgenomen herstructurering is vanaf 21 november 2023 de heer Anton Zuure tijdelijk aangesteld als directeur a.i. van Pro Senectute Vastgoed B.V. (naast zijn bestuursfunctie bij de Vereniging).

Op 12 juni 2023 vond de Algemene Ledenvergadering plaats en op 28 november 2023 was er een extra Algemene Vergadering alwaar is gesproken en besloten over de voorgenomen herstructurering, de statutenwijzigingen, de bestuurs- en toezichtsamenstellingen en voorgenomen vervreemding van het zorgvastgoed.

1.3.3 Financiën en vastgoed

Het bestuur van de Vereniging Pro Senectute heeft samen met de directie de jaarrekeningen 2023 en het accountantsverslag besproken. In het exploitatieresultaat Pro Senectute 2023 van € 16,3 mln. negatief zijn bijzondere lasten opgenomen ter grootte van € 16,5 mln., zodat het genormaliseerde resultaat Pro Senectute over 2023 € 0,2 mln. positief bedraagt. Binnen het geheel van de twee entiteiten Vereniging en Vastgoed B.V. is in het bijzonder aandacht besteed aan de gevolgen van de ontvlechting van de Stichting en de ontwikkelingen van de uitvoering en de gevolgen van de vervreemding van het zorgvastgoed en over de voorgenomen toekomst van de Vereniging.

1.3.4 Strategie

Op dit moment van het schrijven van het bestuursverslag is de eerste fase van de uitvoering van het strategisch plan afgerond en zijn er helaas nog geen definitieve ontwikkelingen c.q. besluiten over de vervreemding van het woon- en zorgvastgoed zoals verhuurd aan de Stichting aan de orde. Parallel zijn er goede gesprekken met een delegatie van de leden over de mogelijke invulling van onze nieuwe toekomst van de Vereniging. Het geeft optimisme en levert de overtuiging dat we met goede invulling van onze schatplichtigheid het gedachtegoed van onze Vereniging ook op een andere wijze vorm kunnen geven.

1.4 Toekomstparagraaf

Begin 2024 is de ontvlechting van de Stichting en daarmee het verbreken van de directe verbinding met de exploitatie van zorg en wonen gerealiseerd. Het maakt dat er focus is op onze huidige dienstverlening als Vereniging en het beheer en onderhoud van ons vermogen, zoals is ondergebracht in met name het zorgvastgoed. Daarom hebben we in de eerste maanden van 2024 vele zaken beter op orde gebracht. De beide entiteiten zijn (tijdelijk) verhuisd naar een andere huurlocatie in Almere in een bedrijfsverzamelgebouw.

Met de focus op onze verhuuractiviteiten zijn ook de andere verhoudingen met het bestuur van de zorgexploitant afgestemd en bovenal zijn er de nodige noodzakelijke onderhoudsdossiers op- en aangepakt. Tegelijkertijd is de voortgang over de vervreemding van het zorgvastgoed een belangrijk onderdeel van directie en het bestuur. De marktontwikkelingen spelen wel een grote rol bij de mogelijke executie van onze voornemens.

Ingeval van behoud en continuering van onze verhuuractiviteiten zijn er forse (project)opgaven voor de aankomende jaren in het kader van de verduurzamingsopgaven uit te voeren. Contractueel dienen alle zorgvastgoedobjecten in 2028 te voldoen aan de energetische eisen van deze tijd (tenminste energielabel A). Dat betekent dat de zorgvastgoedobjecten in Den Haag, Doorn en Soest de aankomende jaren aanmerkelijk moeten worden verbeterd. Het aantrekken van externe financiering is daarbij ook een voorwaarde.

Overigens zijn in de eerste maanden van 2024 alle externe financieringen (via BNG Bank) vroegtijdig afgelost en dit is mogelijk gemaakt door interne financiering. Met de vervroegde aflossing van de door het Waarborgfonds voor de Zorgsector geborgde BNG-leningen is ook de destijds overeengekomen hoofdelijkheid tussen de Pro Senectute-organisaties opgeheven.

Verder komt eind 2024 de fiscale status van Pro Senectute Vastgoed B.V. als FBI te vervallen, als gevolg van de veranderende wet- en regelgeving. Dat betekent dat er in 2024 een verdere aanpassing qua structuur dient plaats te vinden.

Naast alle opgaven en de voorgenomen herstructureringen is het bestuur optimistisch gestemd over de ingezette weg. Daar past bij een mogelijke afronding van de 2^e fase van onze herstructurering dit jaar en bovenal de mogelijke nieuwe invulling van de doelstellingen van onze Vereniging.

Almere, 29 april 2024

Thessa van der Windt

Anton Zuure

Misa Dzoljic

2.1 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

2.1 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

2.1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

	<u>Ref.</u>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Materiële vaste activa	1	101.834.303	119.085.884
Financiële vaste activa	2	404.292	419.792
Totaal vaste activa		102.238.595	119.505.676
Vlottende activa			
Vorderingen	3	7.408	39.293
Liquide middelen	4	18.032.984	17.149.957
Totaal vlottende activa		18.040.392	17.189.250
Totaal activa		<u>120.278.987</u>	<u>136.694.926</u>
PASSIVA			
Eigen vermogen	5		
Kapitaal		18.000	18.000
Algemene reserve		97.852.647	114.109.961
Bestemmingreserves		1.594.865	1.594.865
Totaal eigen vermogen		99.465.512	115.722.826
Voorzieningen	6	0	0
Langlopende schulden	7	0	19.916.670
Kortlopende schulden			
Overige kortlopende schulden	8	20.813.475	1.055.430
Totaal passiva		<u>120.278.987</u>	<u>136.694.926</u>

2.1.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING OVER 2023

	<u>Ref.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN:			
Opbrengsten uit verhuuractiviteiten	9	7.093.315	6.558.974
Overige bedrijfsopbrengsten	10	270.386	31.572
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>7.363.701</u>	<u>6.590.546</u>
BEDRIJFSLASTEN:			
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	11	1.134.141	1.105.687
Bijzondere waardemutaties bedrijfsterreinen en projecten	12	16.542.849	-2.720.000
Overige bedrijfskosten	13	5.657.955	4.032.169
Som der bedrijfslasten		<u>23.334.945</u>	<u>2.417.856</u>
BEDRIJFSRESULTAAT		-15.971.244	4.172.690
Financiële baten en lasten	14	-286.070	-369.008
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		<u>-16.257.314</u>	<u>3.803.682</u>
Buitengewoon resultaat		0	0
RESULTAAT BOEKJAAR		<u><u>-16.257.314</u></u>	<u><u>3.803.682</u></u>

RESULTAATBESTEMMING*Het resultaat is als volgt verdeeld:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Toevoeging/(onttrekking):		
Algemene reserve	-661.084	1.083.682
Herwaardering Joh.Verhulststraat	-110.000	-100.000
Herwaardering Weteringschans	-40.000	-180.000
Herwaardering Waalsdorp	-8.400.000	1.700.000
Herwaardering Wildstaete	-3.300.000	-600.000
Herwaardering Tusselerstaete	-296.230	100.000
Herwaardering Oranjepark	-3.450.000	1.800.000
	<u>-15.596.230</u>	<u>2.720.000</u>
	<u><u>-16.257.314</u></u>	<u><u>3.803.682</u></u>

2.1.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

	ref	2023	2022
		€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Resultaat boekjaar		-16.257.314	3.803.682
Aanpassingen voor:			
- afschrijvingen materiele vaste activa	2.1.5	1.134.141	1.105.687
- bijzondere waardemutaties vastgoed	2.1.5	16.542.849	-2.720.000
- bijzondere waardemutaties projecten	2.1.5	0	0
- vrijval bestemmingsfondsen	2.1.5	0	0
- mutaties voorzieningen	2.1.5	0	0
		17.676.990	-1.614.313
Veranderingen in vlottende middelen:			
- vorderingen	2.1.5	31.885	2.171
- kortlopende schulden	2.1.5	19.758.045	291.734
		19.789.930	293.905
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		21.209.606	2.483.274
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings materiële vaste activa	2.1.6	-425.409	-405.313
Desinvesterings materiële vaste activa	2.1.5	0	0
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten		-425.409	-405.313
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Nieuw opgenomen leningen	2.1.5	0	0
Aflossing langlopende schulden	2.1.5	-19.916.670	-749.999
Financiële vaste activa	2.1.5	15.500	15.500
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-19.901.170	-734.499
Mutatie geldmiddelen		883.027	1.343.462
Saldo liquide middelen 31 december		18.032.984	17.149.957
Saldo liquide middelen 1 januari		17.149.957	15.806.495
		883.027	1.343.462

Er is gebruik gemaakt van de indirecte methode.

Toelichting:

De liquide middelen zijn in 2023 met € 883.027 toegenomen tot € 18.032.984 per 31 december 2023.

2.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (GECONSOLIDEERD)

2.1.4.1 Algemeen

Algemene gegevens en groepsverhoudingen

Vereniging Pro Senectute statutair, gevestigd te Transistorstraat 151-C10 te Almere, staat aan het hoofd van de Pro Senectute Groep. Pro Senectute Groep exploiteert een aantal zorg- en woonlocaties ten behoeve van ouderen en beheert vermogen. De Vereniging houdt de aandelen van de Pro Senectute Vastgoed B.V. (100%). De financiële gegevens van Pro Senectute Vastgoed B.V. zijn opgenomen in deze geconsolideerde jaarrekening. Vereniging Pro Senectute is geregistreerd bij de KvK onder nummer 40530989. De activiteiten betreffen een belangenvereniging voor specifieke groepen.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de algemeen aanvaardbare grondslagen, zoals deze hieronder zijn opgenomen.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is derhalve opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

2.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (GECONSOLIDEERD)

2.1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Consolidatie

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

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. In de consolidatie worden de financiële gegevens van Vereniging Pro Senectute opgenomen, samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin Vereniging Pro Senectute direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enig andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn tevens opgenomen de stichtingen en vennootschappen die tot de groep behoren. Dit betreft de volgende stichtingen en vennootschappen:

* Vereniging Pro Senectute: beheer van vermogen Pro Senectute

* Pro Senectute Vastgoed B.V.: beheer van het vastgoed van Pro Senectute (100% dochter van Vereniging Pro Senectute)

Verbonden rechtspersonen

Alle groepsmaatschappijen, zoals opgenomen in de paragraaf consolidatie, worden evenals de deelnemingen toegelicht onder de financiële vaste activa aangemerkt als verbonden partij.

Transacties tussen groepsmaatschappijen worden in de consolidatie geëlimineerd. 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.

2.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (GECONSOLIDEERD)

2.1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

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.

Immateriële vaste activa

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

De afschrijvingstermijnen van immateriële vaste activa zijn gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van het vast actief.

Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en terreinen

De bedrijfsgebouwen en terreinen hebben betrekking op de onroerende zaken die binnen Pro Senectute Vastgoed B.V. worden aangehouden. Door Pro Senectute Vastgoed B.V. worden deze onroerende zaken verhuurd aan Stichting Pro Senectute. Een deel van deze gebouwen wordt door Stichting Pro Senectute verhuurd aan derden (het betreft hier de zogenaamde woonlocaties) en voor een deel wordt hier door Stichting Pro Senectute zorg in geleverd (het betreft hier de zogenaamde zorglocaties).

Waardering vastgoed woonlocaties

De woonlocaties betreffen vastgoed die Pro Senectute Vastgoed B.V. als vastgoedbelegging aanhoudt om huuropbrengsten of waardestijgingen, of een combinatie van beide te realiseren. De bedrijfsgebouwen en terreinen zijn gewaardeerd tegen actuele waarde. Op het moment van verkrijgen of vervaardigen van het actief vindt waardering plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de reële waarde. Indien is besloten vaste activa te verkopen vindt waardering plaats tegen de verwachte opbrengstwaarde. Periodiek worden taxaties uitgevoerd door een externe taxateur. Bij de taxaties wordt de reële waarde bepaald uitgaande van de voortzetting van de verhuur. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering)

2.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (GECONSOLIDEERD)

Waardering zorglocaties

Voor de zorglocaties heeft Pro Senectute Vastgoed B.V. (als gevolg van RJ uiting "2017-2 Actuele Kostprijs") ervoor gekozen om met ingang van boekjaar 2016 de zorglocaties, waarbij op geconsolideerd niveau sprake is van economisch eigendom, te waarderen tegen historische kostprijs. Hierbij is gebruik gemaakt van de overgangsregeling van RJ 212.802 om deze stelselwijziging prospectief te verwerken. De boekwaarden aan het begin van het boekjaar 2016, gebaseerd op het oude stelsel, zijn daarbij als uitgangspunt genomen bij de toepassing van het nieuwe stelsel. De boekwaarde per 31 december 2015 worden hierbij verondersteld de nieuwe historische kostprijs te zijn. Verdere herwaarderingen vinden vanaf dat moment niet meer plaats. Deze boekwaarde wordt vervolgens afgeschreven in overeenstemming met de geschatte toekomstige levensduur en rekening houdend met de verwachte restwaarde en getoetst op bijzondere waardeverminderingen indien daarvoor aanwijzingen zijn.

Machines, installaties en andere vaste bedrijfsmiddelen

Machines, installaties en andere bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Afschrijvingen over deze activa vindt plaats op basis van de verwachte toekomstige gebruiksduur, indien de verwachting bestaat dat de waarde van het actief door het gebruik afneemt.

Bijzondere waardeveranderingen vaste activa

Waardeveranderingen van vaste activa worden verwerkt in de resultatenrekening. Waardevermeerderingen van vaste activa gewaardeerd op actuele waarde, welke de oorspronkelijke verkrijgingsprijs overstijgt, worden vanuit de resultaatbestemming verwerkt in het eigen vermogen in een herwaarderingsreserve. Herwaarderingen worden per actief bijgehouden, waardoor waardeverminderingen eerst ten laste van de betreffende herwaarderingsreserve worden gebracht.

Vervreemding van vaste activa

Voor verkoop beschikbare activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Voor borging bij het WFZ is disagio verschuldigd. Deze wordt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat gebracht.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (nominale waarde). Een voorziening wordt getroffen op de vorderingen op grond van verwachte oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 1 jaar. Rekening-courant schulden bij banken zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

2.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (GECONSOLIDEERD)

Eigen Vermogen

Algemene reserve

De algemene reserve heeft betrekking op het opgebouwd vermogen en zal binnen de Vereniging aangehouden worden ten besteding aan de doelstellingen van de Vereniging.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van bedrijfsgebouwen en terreinen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Voorzieningen (algemeen)

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan en die het gevolg zijn van een gebeurtenis uit het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting en verliezen af te wikkelen.

Schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te schrijven aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als intrestlast verwerkt.

2.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (GECONSOLIDEERD)

2.1.4.3 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. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn; baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn.

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

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit verhuuropbrengsten van het onroerend goed en overige opbrengsten.

Afschrijvingen

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

2.1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (GECONSOLIDEERD)

2.1.4.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Valutarisico

De organisatie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Rente en kasstroomrisico

De organisatie loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de organisatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen; met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de organisatie risico's over de reële waarde als gevolg van wijzigingen in de marktrente.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot afdekking van het renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

De organisatie heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

De liquide middelen staan uit bij banken die minimaal een A-rating hebben.

Liquiditeitsrisico

De organisatie maakt geen gebruik van kredietfaciliteiten. De liquiditeitspositie is toereikend voor de reguliere bedrijfsvoering.

2.1.4.5 Grondslagen voor 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.

2.1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

1. Materiële vaste activa

De specificatie is als volgt:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Bedrijfsgebouwen en terreinen	90.418.254	107.865.733
Machines en installaties	11.416.049	11.220.151
Andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en administratieve uitrusting	0	0
Totaal materiële vaste activa	101.834.303	119.085.884

Het verloop van de materiële activa in het verslagjaar is als volgt weer te geven:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	119.085.884	117.236.622
investeringen	425.409	234.949
afschrijvingen	-1.134.141	-1.105.687
bijzondere waardemutatie vastgoed	-16.542.849	2.720.000
afwaardering oude plankosten	0	0
terugname geheel afgeschreven activa	0	0
desinvesteringen	0	0
Boekwaarde per 31 december	101.834.303	119.085.884

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Aanschafwaarde	99.629.243	99.203.834
Cumulatieve herwaarderingen	12.182.177	28.725.026
Cumulatieve afschrijvingen	9.977.117	8.842.976

Toelichting:

Voor het bepalen van de waarde wordt verwezen naar **1.1.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**. Periodiek worden taxaties uitgevoerd door een externe taxateur. Bij de taxaties wordt de marktwaarde van het vastgoed bepaald uitgaande van de voortzetting van de verhuur. De huurinkomsten en kosten in verband met de exploitatie van het vastgoed worden expliciet verantwoord in de resultatenrekening.

Het vastgoed verantwoord onder de materiële vaste activa heeft betrekking op woonlocaties en zorglocaties waardoor het vastgoed specifiek is aangewend voor de betreffende doelstelling. In 2023 heeft op basis van taxaties van de woonlocaties een bijzondere waardemutatie plaatsgevonden van € 16.542.849 negatief. De negatieve afwaardering is het gevolg van een negatief marktsentiment, de verhoogde overdrachtsbelasting (effect ca EUR 7,0 miljoen) en de beoogde duurzaamheidsinvesteringen (effect ca EUR 6,0 miljoen bij met name Waalsdorp). De zorglocaties worden met ingang van 1 januari 2016 afgeschreven, waarbij rekening is gehouden met de resterende economische levensduur en de restwaarde van de locatie. Het vastgoed verantwoord onder niet aan het bedrijfsproces dienstbare materiële vaste activa wordt specifiek aangehouden als belegging. De waardering van de Weteringschans en Johannes Verhulststraat betreft een prudente waardering op basis van de huidige staat van de panden alsmede het feit dat deze voorsnog voor onbepaalde tijd verhuurd zijn. Indien deze panden vrij van verhuur kunnen worden verkocht is de waardering aanzienlijk hoger. Er is voor deze panden sprake van een stille reserve van circa € 0,5 – € 0,7 miljoen.

Voor een nadere specificatie van het verloop van de vaste activa wordt verwezen naar het mutatieoverzicht onder 1.1.6.

2.1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

2. Financiële vaste activa

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Te amortiseren disagio WFZ	<u>404.292</u>	<u>419.792</u>

Toelichting:

De post te amortiseren disagio WFZ betreft de kosten voor borging leningen die over de gehele looptijd van de lening ten laste worden gebracht van het resultaat.

3. Overige vorderingen

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Vorderingen op debiteuren	4.186	30.714
Vooruitbetaalde bedragen	3.222	8.579
Waarborgsommen	0	0
Overige vorderingen	0	0
Totaal overige vorderingen	<u>7.408</u>	<u>39.293</u>

Toelichting:

Het hoge saldo debiteuren per 31 december 2022 werd veroorzaakt door een vordering op Sint Jacob met betrekking tot een tijdelijke maandelijkse vergoeding tot 31 december 2023 voor gedane investeringen in de interimhuisvesting Oldenhove.

4. Liquide middelen

<i>De specificatie is als volgt:</i>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Bankrekeningen	18.032.984	17.149.957
Kassen	0	0
Totaal liquide middelen	<u>18.032.984</u>	<u>17.149.957</u>

Toelichting:

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de organisatie.

2.1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

PASSIVA

5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende componenten:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Kapitaal	18.000	18.000
Algemene reserve	97.852.647	114.109.961
Bestemmingsfondsen	1.594.865	1.594.865
Totaal eigen vermogen	<u>99.465.512</u>	<u>115.722.826</u>

Kapitaal

Het verloop is als volgt weer te geven:

	Saldo per 1-jan-23	Resultaat- bestemming	Overige mutaties	Saldo per 31-dec-23
	€	€	€	€
Kapitaal	18.000	0	0	18.000
	<u>18.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.000</u>

Algemene reserve

Het verloop is als volgt weer te geven:

	Saldo per 1-jan-23	Resultaat- bestemming	Overige mutaties	Saldo per 31-dec-23
	€	€	€	€
Algemene reserve	85.008.997	-661.084	0	84.347.913
Herwaardering Joh. Verhulststraat	279.000	-110.000	0	169.000
Herwaardering Tusselerstaete	296.230	-296.230	0	0
Herwaardering Wildstaete	8.472.357	-3.300.000	0	5.172.357
Herwaardering Weteringschans	634.711	-40.000	0	594.711
Herwaardering Waalsdorp	14.069.068	-8.400.000	0	5.669.068
Herwaardering Oranjepark	5.349.598	-3.450.000	0	1.899.598
Totaal Herwaarderingsreserve	<u>29.100.964</u>	<u>-15.596.230</u>	<u>0</u>	<u>13.504.734</u>
Totaal Algemene reserve	<u>114.109.961</u>	<u>-16.257.314</u>	<u>0</u>	<u>97.852.647</u>

Bestemmingsreserves

Het verloop is als volgt weer te geven:

	Saldo per 1-jan-23	Resultaat- bestemming	Overige mutaties	Saldo per 31-dec-23
	€	€	€	€
Van Velsenfonds	1.470.683	0	0	1.470.683
Van Brakelfonds	124.182	0	0	124.182
Totaal Bestemmingsreserves	<u>1.594.865</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.594.865</u>
Totaal Eigen Vermogen	<u>115.722.826</u>	<u>-16.257.314</u>	<u>0</u>	<u>99.465.512</u>

Toelichting:

Van het door Pro Senectute behaalde resultaat over 2023 van € 16.257.314 negatief wordt voor € 15.596.230 onttrokken aan de gevormde herwaarderingsreserves en voor € 661.084 onttrokken aan de algemene reserve van de Vereniging.

2.1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Overzicht van het totaalresultaat van de entiteiten

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Resultaat boekjaar Vereniging Pro Senectute	-16.257.314	3.803.682
Resultaat boekjaar Pro Senectute Vastgoed B.V.	<u>253.355</u>	<u>5.049.061</u>
	-16.003.959	8.852.743
Eliminatie: Resultaat deelneming Vastgoed B.V.	<u>-253.355</u>	<u>-5.049.061</u>
Totaalresultaat van de Vereniging	<u><u>-16.257.314</u></u>	<u><u>3.803.682</u></u>

2.1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

PASSIVA

6. Voorzieningen

Het verloop is als volgt weer te geven:

	Saldo per 1-jan-23	Dotatie	Onttrekking / Vrijval	Saldo per 31-dec-23
	€	€	€	€
Voorzieningen	0	0	0	0
Totaal voorzieningen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Schulden aan banken	0	20.666.669
Totaal langlopende schulden (nog voor meer dan een jaar)	<u>0</u>	<u>20.666.669</u>

Het verloop is als volgt weer te geven:

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	20.666.669	21.416.668
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	749.999	749.999
Stand per 31 december	<u>19.916.670</u>	<u>20.666.669</u>
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	19.916.670	749.999
Stand langlopende schulden per 31 december	<u>0</u>	<u>19.916.670</u>

Toelichting in welke mate (het totaal van) de langlopende schulden als langlopend moeten worden beschouwd:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden (< 1 jaar), aflossingsverplichtingen	19.916.670	749.999
Langlopend deel van de langlopende schulden (> 1 jaar) (balanspost)	0	19.916.670
Hiervan langlopend (> 5 jaar)	0	749.999

2.1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

PASSIVA

8. Overige kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Crediteuren	624.134	115.622
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	19.916.670	749.999
Rekening-courant met Stichting Pro Senectute	76.196	74.617
Waarborgsommen	0	0
Vooruitontvangen bedragen	1.129	17.516
Nog te betalen accountantkosten	35.000	0
Nog te betalen rente	94.164	97.676
Nog te betalen overige kosten	66.182	0
Totaal overige kortlopende schulden	<u>20.813.475</u>	<u>1.055.430</u>

Toelichting:

De overige schulden zijn toegenomen voornamelijk als gevolg van de volledige aflossing van de BNG-leningen in 2024 ad € 19,9 mln. De overige kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

2.1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS**12. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen**

Pro Senectute kent de volgende niet in de balans opgenomen verplichtingen:

	rest. duur ovk	verpl. < 1 jr €	verpl. 1-5 jr €	verpl. > 5 jr €	Totaal verpl. €
Aankoop grond Doorn	1 jaar	425.000	0	0	425.000
Huur Transistorstraat 151 C2.08	3 maanden	1.271	0	0	1.271
Huur Transistorstraat 151 C2.10	3 maanden	2.051	0	0	2.051
		<u>428.322</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>428.322</u>

Toelichting:

Pro Senectute Vastgoed B.V. heeft in december 2014 een overeenkomst gesloten met gemeente Utrechtse Heuvelrug ten behoeve van de aankoop van een perceel grond in Doorn ter grootte van € 425.000. Daar deze overeenkomst nog niet notarieel is bekrachtigd zijn zowel de grond alsmede de schuld aan gemeente Utrechtse Heuvelrug niet opgenomen in de balans per 31 december 2023.

Pro Senectute Vastgoed B.V. maakt onderdeel uit van een fiscale eenheid omzetbelasting met Vereniging Pro Senectute (voor de Ouderdom) en Stichting Pro Senectute (voor de Ouderdom) en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de fiscale eenheid. Vanaf 2024 is Stichting Pro Senectute niet meer gelieerd aan het werkverband en is er alleen nog sprake van een fiscale eenheid tussen Vereniging Pro Senectute en Pro Senectute Vastgoed B.V..

Borging WFZ

Door de aansluiting bij het Waarborgfonds voor de Zorgsector is de rechtspersoon gehouden tot het betalen van een obligo, ingeval het risicovermogen van het waarborgfonds minder bedraagt dan het garantieniveau. Het obligo bedraagt 3% van de resterende schuld per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar welke is geborgd bij het waarborgfonds.

Het obligo heeft de vorm van een tijdelijke, renteloze lening.

Per 31 december 2023 bedraagt het maximaal verschuldigde obligo € 318.000.

Het obligo is per 15 januari 2024 vervallen als gevolg van het aflossen van de Wfz geborgde leningen.

13. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 16 januari 2024 is door een bestuurswisseling bij Stichting Pro Senectute en statutenwijzigingen de duurzame verbinding met de Vereniging geëindigd.

In december 2023 heeft het verenigingsbestuur in haar hoedanigheid als enig aandeelhouder besloten tot een voorgenomen verkoop van Pro Senectute Vastgoed B.V..

In het voorjaar 2024 is het restant hypotheekbedrag bij BNG Bank ter grootte van € 19,9 mln. volledig afgelost.



Accountants voor de Gezondheidszorg B.V.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden

MFQJ 24-05-2024

2.1.6 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT MATERIELE VASTE ACTIVA/FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2.1.6.0 Totaaloverzicht materiele vaste activa

	Bedrijfs gebouwen en terreinen	Machines en installatie	Andere vaste bedrijfs middelen	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023				
- aanschafwaarde	86.956.942	12.246.892	0	99.203.834
- cumulatieve herwaarderingen	28.725.026	0	0	28.725.026
- cumulatieve afschrijvingen	7.816.235	1.026.741	0	8.842.976
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>107.865.733</u>	<u>11.220.151</u>	<u>0</u>	<u>119.085.884</u>
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	425.409	0	0	425.409
- herwaarderingen	-16.542.849	0	0	-16.542.849
- afschrijvingen	861.405	272.736	0	1.134.141
- extra afschrijvingen NZa-goedgekeurd	0	0	0	0
<i>- terugname geheel afgeschreven activa</i>				
.aanschafwaarde	-512.911	512.911	0	0
.cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0
.cumulatieve afschrijvingen	-44.277	44.277	0	0
			0	
<i>- desinvesteringen</i>				
aanschafwaarde	0	0	0	0
cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0
cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
per saldo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties in boekwaarde (per saldo)	<u>-16.510.211</u>	<u>-741.370</u>	<u>0</u>	<u>-17.251.581</u>
Stand per 31 december 2023				
- aanschafwaarde	86.869.440	12.759.803	0	99.629.243
- cumulatieve herwaarderingen	12.182.177	0	0	12.182.177
- cumulatieve afschrijvingen	8.633.363	1.343.754	0	9.977.117
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>90.418.254</u>	<u>11.416.049</u>	<u>0</u>	<u>101.834.303</u>

BIJLAGE

2.1.7 Overzicht langlopende schulden ultimo boekjaar

Leninggever	Datum	Hoofdsom	Totale looptijd	Soort lening	Werkelijke rente	Restschuld 31 december 2022	Nieuwe leningen in 2023	Aflossing in 2023	Restschuld 31 december 2023	Restschuld over 5 jaar	Resterende looptijd in jaren eind 2023	Aflossing s- wijze	Aflossing 2024	Gestelde zekerheden
		€			%	€	€	€	€	€			€	
BNG	1-nov-19	4.000.000	15	lineair	2,00%	3.600.001	0	133.333	3.466.668	0	1	lineair	3.466.668	hypotheek
BNG	4-mei-20	4.000.000	30	lineair	1,80%	3.733.334	0	133.333	3.600.001	0	1	lineair	3.600.001	hypotheek
BNG	1-sep-20	2.500.000	30	lineair	1,45%	2.333.334	0	83.333	2.250.001	0	1	lineair	2.250.001	hypotheek
BNG	1-nov-19	6.000.000	30	lineair	0,80%	5.400.000	0	200.000	5.200.000	0	1	lineair	5.200.000	WFZ borging
BNG	4-mei-20	6.000.000	30	lineair	0,60%	5.600.000	0	200.000	5.400.000	0	1	lineair	5.400.000	WFZ borging
Totaal						20.666.669	0	749.999	19.916.670	0			19.916.670	

Voor alle leningen is hypothecaire zekerheid gesteld. Het hypotheekrecht ligt op de locaties: Oranjestein, Tusselerhof, Tusselerstaete, Wildhoef en Wildstaete.

Het solvabiliteitsratio dient groter of gelijk aan 25% te zijn op basis van de geconsolideerde jaarcijfers van Pro Senectute.

Het DSCR dient groter of gelijk aan 1,3 te zijn op basis van de geconsolideerde jaarcijfers van Pro Senectute.

2.1.8 toelichting geconsolideerde resultatenrekening

BATEN

9. Opbrengsten uit verhuuractiviteiten

De specificatie is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Opbrengst verhuuractiviteiten:		
<u>Zorglocaties</u>		
Wildhoef	774.876	752.974
Oranjestein	725.786	716.197
Tusselerhof	475.123	463.913
Opbrengsten verhuuractiviteiten zorglocaties	1.975.785	1.933.084
<u>Woonlocaties</u>		
Oranjepark	1.212.588	1.187.282
Tusselerstaete	476.780	462.072
Wildstaete	944.428	902.971
Waalsdorp	2.133.357	2.030.679
Opbrengsten verhuuractiviteiten woonlocaties	4.767.153	4.583.004
<u>Beleggingslocaties</u>		
Weteringschans 117, Amsterdam	0	0
Johannes Verhulststraat 202 II, Amsterdam	10.320	11.796
Opbrengsten verhuuractiviteiten beleggingslocaties	10.320	11.796
Totaal	6.753.258	6.527.884
Overige verhuuropbrengsten	340.057	31.090
Totaal	<u>7.093.315</u>	<u>6.558.974</u>

Toelichting:

Onder verhuuractiviteiten worden verantwoord de huuropbrengsten van het onroerend goed, in eigendom of huur, dat door Pro Senectute Vastgoed B.V. wordt verhuurd aan Stichting Pro Senectute. De beleggingslocaties worden verhuurd zonder tussenkomst van Stichting Pro Senectute. Het risico voor leegstand is voor Stichting Pro Senectute.

Beleggingslocatie Weteringschans heeft geen huuropbrengsten. Uit een nalatenschap heeft de huidige bewoner het vruchtgebruik gekregen van deze locatie. Pro Senectute is samen met het KWF eigenaar, ieder voor 50%.

De overige verhuuropbrengsten betreffen voornamelijk een vergoeding voor gedane investeringen in de interimhuisvesting Oldenhove van zorgorganisatie Sint Jacob.

10. Overige bedrijfsopbrengsten

De specificatie is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Opbrengst giften en legaten	228.050	450
Contributie vrienden van Pro Senectute	30.689	30.833
Overige opbrengsten	11.647	289
Totaal	<u>270.386</u>	<u>31.572</u>

agz

Accountants voor de Gezondheidszorg B.V.

Toelichting:

De hogere overige bedrijfsopbrengsten 2023 zijn vooral toe te schrijven aan een in 2023 ontvangen legaat.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
ontvangen legaat.

2.1.8 toelichting geconsolideerde resultatenrekening

LASTEN

11. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

De specificatie is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
- afschrijvingskosten materiële vaste activa	1.076.844	1.076.844
- afschrijvingskosten componentenbenadering groot onderhoud	57.297	28.843
Totaal afschrijvingen	<u>1.134.141</u>	<u>1.105.687</u>

12. Bijzondere waardemutaties bedrijfsterreinen en projecten

De specificatie is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Bijzondere waardemutaties woonlocaties		
Oranjepark te Soest	-3.450.000	1.800.000
Tusselerstaete te Lochem	-1.000.000	100.000
Wildstaete te Bloemendaal	-3.300.000	-600.000
Waalsdorp te Den Haag	-8.400.000	1.700.000
Bijzondere waardemutaties beleggingslocaties		
Joh.Verhulststraat te Amsterdam	-110.000	-100.000
Weteringschans te Amsterdam	-40.000	-180.000
Bijzondere waardemutaties zorglocaties		
Tusselerhof te Lochem	-242.849	
Totaal bijzondere waardemutatie vastgoed en projecten	<u>-16.542.849</u>	<u>2.720.000</u>

Toelichting:

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Periodiek worden taxaties uitgevoerd door een externe taxateur. Bij de taxaties wordt de marktwaarde van het vastgoed bepaald uitgaande van de voortzetting van de verhuur/gebruik. Als gevolg van deze stelselwijziging wordt er sinds 2012 afgeschreven op onroerend goed op basis van taxaties per pand eindejaars. Deze waardemutaties als gevolg van de taxaties worden in de resultatenrekening verantwoord als zijnde bijzondere waardemutatie van bedrijfsgebouwen en terreinen. In 2023 heeft er aan de hand van taxaties een negatieve bijzondere waardemutatie van de locaties plaatsgevonden ter grootte van € 16.542.849.

2.1.8 toelichting geconsolideerde resultatenrekening

LASTEN

13. Overige bedrijfskosten

De specificatie is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Onderhoudskosten	1.384.374	803.263
Algemene kosten	2.062.954	913.776
Kosten gemene rekening	1.440.271	1.228.042
Bijdragen aan Stichting Pro Senectute	770.356	1.087.088
Totaal overige bedrijfskosten	<u>5.657.955</u>	<u>4.032.169</u>

Toelichting:

De overige bedrijfskosten zijn in 2023 toegenomen als gevolg van advies- en transactiekosten ten behoeve overdracht activiteiten Stichting Pro Senectute aan Venturion en diverse grote onderhoudsprojecten op de eigendomslocaties, waaronder het vervangen van liften, het vervangen verwarmingsinstallaties en (buiten) schilderwerk.

14. Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Rentebaten	27.247	3.821
Subtotaal financiële baten	<u>27.247</u>	<u>3.821</u>
Rentelasten	313.317	372.829
Subtotaal financiële lasten	<u>313.317</u>	<u>372.829</u>
Totaal financiële baten en lasten	<u>-286.070</u>	<u>-369.008</u>

Toelichting:

De rentelasten zijn afgenomen als gevolg van aflossing hypothecaire lening per eind 2021.

15. Honoraria onafhankelijke accountant

	2023	2022
	€	€
De honoraria van de onafhankelijke accountant over het boekjaar is als volgt:		
1 Controle van de jaarrekening	35.000	30.000
2 Overige controlewerkzaamheden	0	0
3 Fiscale advisering	0	0
4 Niet-controlediensten	0	0
Totaal honoraria onafhankelijke accountant	<u>35.000</u>	<u>30.000</u>

Toelichting:

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de vennootschap en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

agz

Accountants voor de Gezondheidszorg B.V.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden

MFQJ 24-05-2024

16. Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

2.2 ENKELVOUDIGE JAARREKENING

2.2.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023
 (na resultaatbestemming)

	<u>Ref.</u>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Financiële vaste activa	1	73.991.466	90.815.111
Totaal vaste activa		73.991.466	90.815.111
Vlottende activa			
Overige vorderingen	2	12.781.194	12.532.638
Liquide middelen	3	13.292.190	12.448.206
Totaal vlottende activa		26.073.384	24.980.844
Totaal activa		<u>100.064.850</u>	<u>115.795.955</u>
	<u>Ref.</u>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	4		
Algemene reserve		97.870.646	114.127.960
Bestemmingsreserves		1.594.866	1.594.866
Totaal eigen vermogen		99.465.512	115.722.826
Kortlopende schulden			
Overige kortlopende schulden	5	599.338	73.129
Totaal passiva		<u>100.064.850</u>	<u>115.795.955</u>

2.2.2 ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING OVER 2023

	<u>Ref.</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN:			
Overige bedrijfsopbrengsten	6	270.386	31.573
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>270.386</u>	<u>31.573</u>
BEDRIJFSLASTEN:			
Overige bedrijfskosten	7	2.249.562	1.337.515
Som der bedrijfslasten		<u>2.249.562</u>	<u>1.337.515</u>
BEDRIJFSRESULTAAT		-1.979.176	-1.305.942
Financiële baten en lasten	8	201.857	60.563
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		<u>-1.777.319</u>	<u>-1.245.379</u>
Resultaat deelneming	9	-14.479.995	5.049.061
RESULTAAT BOEKJAAR		<u><u>-16.257.314</u></u>	<u><u>3.803.682</u></u>
RESULTAATBESTEMMING			
<i>Het resultaat is als volgt verdeeld:</i>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
		€	€
Algemene reserve		-16.257.314	3.803.682
		<u><u>-16.257.314</u></u>	<u><u>3.803.682</u></u>

2.2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (ENKELVOUDIG)

2.2.3.1 Algemeen

Algemeen

Vereniging Pro Senectute statutair gevestigd in Amsterdam is vanaf januari 2024 feitelijk gevestigd op de Transistorstraat 151 C2.10 te Almere. De vereniging is geregistreerd bij de KVK onder nummer 40530989. De activiteiten betreffen een belangenvereniging voor specifieke groepen.

Groepsverhoudingen

Vereniging Pro Senectute, statutair gevestigd te Amsterdam, stond gedurende het gehele jaar 2023 aan het hoofd van de Pro Senectute groep. Pro Senectute exploiteert een aantal zorg- en woonlocaties, ten behoeve van ouderen en beheert vermogen. De Vereniging houdt de aandelen van Pro Senectute Vastgoed BV (100%). De financiële gegevens van Pro Senectute Vastgoed BV zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Vereniging Pro Senectute samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Per 16 januari 2024 is de Stichting Pro Senectute - door een bestuurswisseling - niet langer onderdeel van de groep.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de algemeen aanvaardbare grondslagen, zoals deze hieronder zijn opgenomen.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

2.2.3.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

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.

2.2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (ENKELVOUDIG)

2.2.3.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij het kunnen uitbrengen van 20% of meer van de stemrechten. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de resultatenrekening.

Bijzondere waardenmutaties vaste activa

Vaste activa met een lange levensduur worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Vervreemding van vaste activa

Voor verkoop beschikbare activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de instelling gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de resultatenrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de resultatenrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Gekochte leningen en obligaties waarvan de instelling de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De overige gekochte leningen en obligaties worden, voor zover deze aan een beurs genoteerd zijn, gewaardeerd tegen reële waarde. Wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de resultatenrekening. Niet-beursgenoteerde gekochte leningen en obligaties worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (nominale waarde). Een voorziening wordt getroffen op de vorderingen op grond van verwachte oninbaarheid.

Effecten opgenomen onder vlottende activa worden gewaardeerd tegen marktwaarde. Deze effecten zijn aangemerkt als beleggingen. Waardeveranderingen van deze effecten worden verwerkt in de resultatenrekening.

Indien de marktwaarde van effecten niet betrouwbaar kan worden vastgesteld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. De niet-beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. De effecten staan vrij ter beschikking aan Pro Senectute.

Liquide middelen bestaan uit kas, 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

De algemene reserve heeft betrekking op het opgebouwd vermogen en zal binnen de Vereniging aangehouden worden ten besteding aan de doelstellingen van de Vereniging.

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs (nominale waarde).

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. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn; baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn.

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt.

Pro Senectute heeft leasecontracten. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de resultatenrekening over de looptijd van het contract.

2.2.3.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Valutarisico

De organisatie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Rente en kasstroomrisico

Vereniging Pro Senectute loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Vereniging Pro Senectute risico ten aanzien van toekomstige kasstromen; met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Vereniging Pro Senectute risico's over de reële waarde als gevolg van wijzigingen in de marktrente.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot afdekking van het renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Vereniging Pro Senectute heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

De liquide middelen staan uit bij banken die minimaal een A-rating hebben.

Vereniging Pro Senectute heeft vorderingen verstrekt aan verbonden reschtspersonen. Bij deze partijen is geen historie van wanbetaling bekend.

Liquiditeitsrisico

Vereniging Pro Senectute maakt geen gebruik van een kredietfaciliteiten. De liquiditeitspositie is toereikend voor de reguliere bedrijfsvoering.

2.2.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA

1. Financiële vaste activa

De specificatie is als volgt:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Deelnemingen	73.991.466	90.815.111
Leningen u/g	0	0
Totaal financiële vaste activa	<u>73.991.466</u>	<u>90.815.111</u>

Het verloop van de Deelnemingen is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	90.815.111	96.525.691
Bij: kapitaalstorting	0	0
Bij: overdracht aan Vastgoed BV	0	0
Af: dividenduitkering van deelneming	-2.343.650	-10.759.641
Bij: kapitaalstorting aan deelneming		
Bij: resultaat deelneming boekjaar	-14.479.995	5.049.061
Boekwaarde per 31 december	<u>73.991.466</u>	<u>90.815.111</u>

Toelichting:

Voor de activiteiten met betrekking tot het exploiteren van vastgoed heeft de Vereniging Pro Senectute per 23 mei 2012 Pro Senectute Vastgoed BV opgericht. De Vereniging Pro Senectute heeft een belang van 100% in Pro Senectute Vastgoed BV. Het door deelneming Pro Senectute Vastgoed BV in een boekjaar behaalde resultaat komt volledig ten gunste aan Vereniging Pro Senectute.

Toelichting op belangen in andere rechtspersonen of vennootschappen:

Naam en rechtsvorm en woonplaats rechtspersoon	Kernactiviteit	Verschaft kapitaal	Kapitaalbe- lang (in %)	Eigen vermogen	Resultaat
				€	€
Rechtstreekse kapitaalbelangen >= 20%:					
Pro Senectute Vastgoed BV	Beleggingsinstelling	18.000	100%	73.991.466	-14.479.995



Accountants voor de Gezondheidszorg B.V.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden

MFKJ 24-05-2024

2.2.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA

2. Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Rekening Courant Pro Senectute Vastgoed BV	12.777.068	12.524.059
Rekening Courant Stichting Pro Senectute	907	0
Overige vorderingen	3.219	8.579
Totaal overige vorderingen	<u>12.781.194</u>	<u>12.532.638</u>

Toelichting:

De vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

3. Liquide middelen

De specificatie is als volgt:

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
Bankrekeningen	13.292.190	12.448.206
Totaal liquide middelen	<u>13.292.190</u>	<u>12.448.206</u>

Toelichting:

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de Vereniging Pro Senectute. De liquide middelen zijn gedurende 2023 met € 843.984 toegenomen tot € 13.292.190.

2.2.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

PASSIVA

4. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende componenten:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Algemene reserve	97.870.646	114.127.960
Bestemmingsreserves	1.594.866	1.594.866
Totaal eigen vermogen	<u>99.465.512</u>	<u>115.722.826</u>

Algemene reserve

Het verloop is als volgt weer te geven:

	Saldo per 1-jan-23	Resultaat- bestemming	Overige mutaties	Saldo per 31-dec-23
	€	€	€	€
Algemene reserve	114.127.960	-16.257.314	0	97.870.646
Bestemmingsfonds Van Velsen	1.470.684	0	0	1.470.684
Bestemmingsfonds Van Brakelfonds	124.182	0	0	124.182
Bestemmingsreserves	1.594.866	0	0	1.594.866
Totaal eigen vermogen	<u>115.722.826</u>	<u>-16.257.314</u>	<u>0</u>	<u>99.465.512</u>

Toelichting:

Het door de Vereniging Pro Senectute behaalde resultaat over 2023 van € 16.257.314 negatief wordt onttrokken aan de algemene reserve van de Vereniging.

Specificatie aansluiting geconsolideerd - enkelvoudig vermogen 31 december 2023 en resultaat over 2023

De specificatie is als volgt :

	Eigen vermogen	Resultaat
	€	€
Enkelvoudig eigen vermogen en resultaat:	99.465.512	-16.257.314
Pro Senectute Vastgoed BV	73.991.466	-14.479.995
Eliminatie deelneming Pro Senectute Vastgoed BV	-73.991.466	14.479.995
Totaal geconsolideerd eigen vermogen en resultaat	<u>99.465.512</u>	<u>-16.257.314</u>

Toelichting:

Het geconsolideerde resultaat van Pro Senectute over 2023 bedraagt € 16.257.314 negatief.

Het geconsolideerde eigen vermogen van Pro Senectute per 31 december 2023 bedraagt € 99.465.512.



Accountants voor de Gezondheidszorg B.V.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden

MFQJ 24-05-2024

2.2.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

PASSIVA

5. Overige kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Crediteuren	564.044	164
Rekening Courant Stichting Pro Senectute	0	55.449
Nog te betalen kosten	35.123	0
Vooruitontvangen opbrengsten	171	17.516
Totaal overige kortlopende schulden	599.338	73.129

Toelichting:

De kortlopende schulden per 31 december 2023 zijn hoger dan per 31 december 2022 als gevolg van advieskosten. De kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

6. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Vereniging Pro Senectute kent de volgende niet in de balans opgenomen verplichtingen:

	duur ovk	verpl. < 1 jr	verpl. 1-5 jr	verpl. > 5 jr	Totaal verpl.
		€	€	€	€
Huur Transistorstraat Almere 151 C2.10	3 maanden	2.051	0	0	2.051
		2.051	0	0	2.051

2.2.5 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING**BATEN****6. Overige bedrijfsopbrengsten**

<i>De specificatie is als volgt:</i>	2023	2022
	€	€
Opbrengst contributies	30.689	30.833
Opbrengst legaten en giften	228.050	450
Overige opbrengsten	11.647	290
Totaal	270.386	31.573

Toelichting:

De overige bedrijfsopbrengsten zijn in 2023 hoger als gevolg van een ontvangen legaat.

LASTEN**7. Overige bedrijfskosten**

<i>De specificatie is als volgt:</i>	2023	2022
	€	€
Algemene kosten	1.205.064	266.406
Kosten gemene rekening	674.142	614.021
Bijdragen aan Stichting Pro Senectute	370.356	457.088
Totaal overige bedrijfskosten	2.249.562	1.337.515

Toelichting:

De overige bedrijfskosten zijn in 2023 vooral hoger als gevolg van advieskosten Deloitte Financial Advisory.

8. Financiële baten en lasten

<i>De specificatie is als volgt:</i>	2023	2022
	€	€
Rentebatenrekening courant Pro Senectute Vastgoed BV	253.009	159.648
Overige rentebaten	346	0
Subtotaal financiële baten	253.355	159.648
Rentelasten	-51.498	-99.085
Subtotaal financiële lasten	-51.498	-99.085
Totaal financiële baten en lasten	201.857	60.563

Toelichting:

De rentebaten zijn in 2023 hoger als gevolg van hogere tegoeden in rekening-courant met Pro Senectute Vastgoed B.V. dan in 2022. Het berekende rentepercentage over de intercompany verhoudingen bedraagt 2%.

9. Resultaat deelnemingen

<i>De specificatie is als volgt:</i>	2023	2022
	€	€
Resultaat deelneming Pro Senectute Vastgoed B.V.	-14.479.995	5.049.061
Totaal financiële baten en lasten	-14.479.995	5.049.061

Toelichting:

Het resultaat van de 100% deelneming in Pro Senectute Vastgoed B.V. bedraagt over 2023 € 14.479.995 negatief (2022: € 5.049.061 positief).

10. Bezoldiging bestuurders

<i>De specificatie is als volgt:</i>	2023	2022
	€	€
Bestuurders en voormalig bestuurders	23.408	23.078
Totaal	23.408	23.078

Toelichting:

De bezoldiging bestuurders wordt doorbelast vanuit Stichting Pro Senectute. Alle bestuurders van Vereniging Pro Senectute vormen tevens de Raad van Toezicht van Stichting Pro Senectute, tot het moment van de bestuurswisseling van de Stichting op 16 januari 2024.

2.3 OVERIGE GEGEVENS

2.3 OVERIGE GEGEVENS

2.3.1 Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

Het bestuur van de Vereniging heeft de jaarrekening 2023 vastgesteld in de vergadering van 29 april 2024.

Op de Algemene Vergadering van de Vereniging Pro Senectute van 12 juni 2024 is de geconsolideerde jaarrekening 2023 ter informatie verstrekt en de (enkelvoudige) jaarrekening 2023 goedgekeurd.

2.3.2 Resultaatbestemming

Er is geen statutaire regel omtrent de winstbestemming. Het resultaat wordt verdeeld volgens de resultaatverdeling in de resultatenrekening. De voorgenomen resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

Het resultaat wordt verdeeld volgens de resultaatverdeling in paragraaf 2.1.2.

2.3.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 16 januari 2024 is door een bestuurswisseling bij Stichting Pro Senectute en statutenwijzigingen de duurzame verbinding met de Vereniging geëindigd.

In december 2023 heeft het verenigingsbestuur in haar hoedanigheid als enig aandeelhouder besloten tot een voorgenomen verkoop van Pro Senectute Vastgoed B.V.. Dit krijgt zijn vervolg in 2024.

2.3.4 Ondertekening door verenigingsbestuur

Bestuur

Was getekend

Mevrouw T. van der Windt
Voorzitter verenigingsbestuur

Was getekend

de heer A.T.J.M. Zuure

Was getekend

de heer M. Dzoljic

2.3.5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Vereniging Pro Senectute

A. Verklaring over de in het financieel verslag 2023 opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Vereniging Pro Senectute te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarverslaggeving opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vereniging Pro Senectute op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de in Nederland algemeen aanvaarbare grondslagen.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige resultatenrekening over 2023;
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling 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 Vereniging Pro Senectute 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.

B. Verklaring over de in de jaarverslaggeving opgenomen andere informatie

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

- algemene informatie;
- 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.

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 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 in overeenstemming met de in Nederland algemeen aanvaardbare grondslagen.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de in Nederland algemeen aanvaardbare grondslagen. 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 vereniging 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 vereniging 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 vereniging haar activiteiten 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 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 vereniging;
- 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 vereniging 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 vereniging 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.

Woerden, 24 mei 2024

Accountants voor de Gezondheidszorg B.V.

Was getekend

drs. M.F. Kool RA